



**Mẫu Phụ lục hợp đồng thuê nhà về
chính sách cấm hút thuốc lá**
Mục đích và ứng dụng

Mẫu phụ lục hợp đồng thuê nhà về chính sách cấm hút thuốc lá cung cấp cách hành văn mẫu có thể dùng để thiết lập chính sách cấm hút thuốc lá cho các tòa nhà của cơ quan thẩm quyền nhà ở công cộng, các tòa nhà của Housing Choice Voucher (chương trình Phiếu chọn nhà ở), các tòa nhà được sử dụng theo dự án Section 8, nhà ở cho thuê theo giá thị trường, nhà ở vừa túi tiền của tổ chức tư nhân không vụ lợi và các căn hộ chủ nhà ở. Trong giấy này có giải thích cách sử dụng ngôn ngữ viết đính kèm sao cho phù hợp với mỗi hoàn cảnh. Ngôn ngữ viết trong chính sách mẫu không phải là ngôn ngữ bắt buộc phải dùng, nhưng được chứng minh là có hiệu quả trong việc thực hiện và thi hành các chính sách cấm hút thuốc lá. (Về các yêu cầu của HUD liên quan đến việc thông báo và thời hạn thực hiện các thay đổi trong hợp đồng thuê nhà, xin xem bài: *So sánh các yếu tố trong Chính sách nhà ở không khói thuốc lá; Nhà ở tư nhân cho thuê theo giá thị trường so với nhà ở nhiều căn hộ được hưởng trợ cấp công cộng (Comparison of Smoke-Free Housing Policy Factors; Private Market Rate versus Publicly Subsidized Multi-Unit Housing)* có tại <http://bit.ly/rGAIll>).

Thẩm quyền nhà ở công cộng

Thông báo từ Văn phòng Nhà ở công cộng và Nhà ở cho Người Mỹ bản xứ (Office of Public and Indian Housing) thuộc Sở Nhà ở và Phát triển Đô thị (Department of Housing and Urban Development, hay HUD) vào năm 2012 (xem liên kết trong phần **Resources (Các nguồn trợ giúp)**) khuyến khích tất cả các cơ quan thẩm quyền nhà ở áp dụng các chính sách cấm hút thuốc lá tại một số hay tất cả các tòa nhà của họ. Thông báo này cũng nói rõ là các chính sách cấm hút thuốc lá có thể được bổ sung vào thỏa thuận hợp đồng thuê nhà hiện hành hoặc bằng cách kèm thêm một phụ lục hợp đồng thuê nhà.

Các tòa nhà được sử dụng theo dự án Section 8

Thông báo từ HUD vào năm 2010 khuyến khích tất cả các tòa nhà được sử dụng theo dự án Section 8 áp dụng các chính sách cấm hút thuốc lá. Thông báo này nói rõ là đối với chương trình Section 8 và các loại nhà cho thuê khác cũng nhận trợ cấp và được liệt kê trong Thông báo, (xin xem Thông báo năm 2010; liên kết trong phần **Resources (Các nguồn trợ giúp)**), chính sách cấm hút thuốc lá cần được bổ sung vào thông qua việc sửa đổi các luật lệ hoặc chính sách và thủ tục về nhà ở. Thông báo

**Model No-Smoking Policy
Lease Addendum**
Purpose and Application

The model no-smoking policy lease addendum provides sample language that can be used to establish no-smoking policies for public housing authority buildings, Housing Choice Voucher properties, Section 8 project-based properties, private non-profit affordable and market-rate housing, and condominiums. This sheet explains how the attached language can be used in each setting. The language in the model policy is not mandatory but has been found to be effective in implementing and enforcing no-smoking policies. (For HUD requirements on notice and timing of implementation of lease changes, see: *Comparison of Smoke-Free Housing Policy Factors; Private Market Rate versus Publicly Subsidized Multi-Unit Housing* available at <http://bit.ly/rGAIll>).

Public Housing Authorities

A Notice from the Department of Housing and Urban Development's Office of Public and Indian Housing in 2012 (see link in **Resources**) encouraged all public housing authorities to adopt smoke-free policies for some or all of their buildings. This notice also clarified that smoke-free policies can be added to an existing lease agreement or by including a lease addendum.

Section 8 Project-Based Properties

A Notice from HUD in 2010 encouraged Section 8 project-based properties to adopt smoke-free policies. That notice clarified that for Section 8, and other subsidized rental properties listed in the Notice, (see 2010 Notice; link in **Resources**) the addition of the smoke-free policy should be made through a change to the house rules or policies and procedures. The Notice also references the notice requirements before the house rules can be implemented and states that noncompliance with the no-smoking rule or policy could result in eviction. The no-smoking



cũng trình bày các yêu cầu của thông báo trước khi thi hành các luật lệ về nhà ở và tuyên bố rằng việc không tuân thủ luật lệ hoặc chính sách cấm hút thuốc lá có thể dẫn đến việc bị đuổi nhà. Ngôn ngữ mô tả phụ lục hợp đồng thuê nhà về việc cấm hút thuốc lá có thể được sử dụng để xây dựng luật lệ mới về nhà ở có hạn chế hút thuốc lá hoặc cấm hút thuốc lá.

Các tòa nhà thuộc chương trình Phiếu chọn nhà ở (Housing Choice Voucher) / Nhà ở tư nhân thuê theo giá thị trường / Nhà ở vừa túi tiền của tổ chức không vụ lợi

Mẫu phụ lục hợp đồng thuê nhà có thể được sử dụng như là một phụ lục kèm theo thỏa thuận hợp đồng thuê nhà đang có sẵn hoặc có thể được kết hợp trực tiếp vào hợp đồng thuê nhà mới. Nếu chính sách cấm hút thuốc lá là một văn bản riêng biệt, hợp đồng thuê nhà phải bao gồm các điều khoản liên quan bằng cách chú dẫn phụ lục. Tất cả người thuê nhà tại các nơi thuộc chương trình Housing Choice Voucher, cho dù là được phiếu trợ cấp hay không, phải chịu ảnh hưởng của cùng một ngôn ngữ thuê nhà, gồm cả chính sách cấm hút thuốc lá.

Các cộng đồng cùng chung mối quan tâm

Mẫu phụ lục hợp đồng thuê nhà về việc cấm hút thuốc lá có thể được sử dụng để thực hiện các chính sách không khói thuốc lá cho một số tòa nhà nhiều căn có chủ nhà ở. Các quy định hạn chế việc sử dụng cưỡng chế các chính sách liên quan đến những căn hộ chủ nhà ở có thể được thực hiện thông qua việc sửa đổi tuyên ngôn của hiệp hội hoặc sửa đổi các điều lệ hoặc bằng cách bổ sung thêm luật lệ hay điều khoản mới. Ngôn ngữ dùng trong phụ lục mẫu này có thể được sửa đổi cho phù hợp với hoàn cảnh đặc biệt của khu căn hộ chủ nhà ở, ví dụ cách mô tả phạm trù của chính sách và các thủ tục thi hành.

Giải thích điều khoản trong Phụ lục hợp đồng thuê nhà

Hai trang tiếp theo sau sẽ trình bày rõ về mỗi điều khoản trong phụ lục hợp đồng thuê nhà về chính sách cấm hút thuốc lá với lời giải thích ngắn gọn về mục đích của mỗi điều khoản. (Số đoạn văn tương ứng với các mục điều khoản trong chính sách mẫu.)

1. Điều khoản thứ nhất liệt kê ba lý do chủ yếu vì sao cần ủng hộ các chính sách cấm hút thuốc lá. Điều khoản này có thể được phát triển thêm nếu có bổ sung những quy định hạn chế việc sử dụng bất kỳ sản phẩm thuốc lá nào tại khu nhà ở.
2. Mục các định nghĩa đưa ra định nghĩa của các cụm từ chủ chốt dùng

lease addendum language can be used to create a new house rule restricting or prohibiting smoking.

Housing Choice Voucher Buildings / Private Market Rate Properties / Non-Profit Affordable Housing

The model lease addendum can be used as an addendum to an existing lease agreement, or it can be incorporated directly into a new lease. If the smoke-free policy is a separate document, the lease should incorporate the provisions by referencing the addendum. All residents in Housing Choice Voucher properties, whether voucher supported or not, should be subject to the same lease language, including the no-smoking policy.

Common Interest Communities

The model no-smoking lease addendum can be used to implement smoke-free policies for owner-occupied multi-unit properties. Policies imposing use restrictions on owner-occupied units can be implemented through a change in the association declaration or the by-laws, or by the addition of a new rule or regulation. The language provided in this model addendum can be modified to fit the particular circumstances of a condominium complex, such as language to address the extent of the policy and enforcement procedures.

Lease Addendum Provision Explanations

The next couple of pages clarify each provision of the no-smoking policy lease addendum with brief explanations of the purpose of each. (The paragraph number corresponds to the provision sections in the model policy.)

1. The first provision lists the three key reasons for supporting no-smoking policies. This provision can be expanded if additional restrictions are placed on the use of any tobacco products on the property.



- | | |
|---|---|
| <p>trong chính sách để giúp người thuê nhà tuân thủ và quản lý chính sách và giúp nhân viên thi hành chính sách. Định nghĩa của cụm từ hút thuốc lá có thể được sửa đổi cho phù hợp với định nghĩa "hút thuốc lá" theo quy chế của tiểu bang, nhưng định nghĩa này có thể bao quát hơn là quy định của luật pháp tiểu bang. Mục này cũng bao gồm một định nghĩa không bắt buộc dành cho "thuốc lá điện tử" nếu người quản lý tòa nhà muốn hạn chế việc sử dụng loại thuốc lá này.</p> <p>3. Điều khoản thứ ba mô tả khuôn viên cấm hút thuốc lá và trình bày phạm vi của chính sách theo hai mặt: 1) điều khoản giải thích ai phải chịu ảnh hưởng của các giới hạn trong chính sách; và 2) điều khoản mô tả các khu vực cấm hút thuốc lá hoặc giới hạn hút thuốc lá trong khuôn viên nhà ở. Mục này có thể được tùy chỉnh cho mỗi tòa nhà tùy theo mục đích của ban quản lý.</p> <p>4. Điều khoản thứ tư giao cho người thuê nhà một số trách nhiệm trong việc duy trì tòa nhà không khói thuốc lá. Khi ký tên vào phụ lục, người thuê nhà đồng ý thông báo cho ban quản lý biết về các vi phạm hút thuốc lá.</p> <p>5. Điều khoản này đòi hỏi chủ nhà hoặc người quản lý nhà ở phải treo bản tại khuôn viên nhà ở cho biết nơi nào cấm hút thuốc lá để hỗ trợ việc thi hành chính sách.</p> <p>6. Điều khoản thứ sáu cho phép người thuê nhà trực tiếp khiếu kiện một người thuê nhà khác đang vi phạm chính sách. Người thuê không hút thuốc lá có thể yêu cầu án lệnh đòi hỏi người hút thuốc lá phải có biện pháp ngăn chặn khói thuốc lá bay giữa các căn hộ.</p> <p>7. Điều khoản này nói rõ là vi phạm chính sách cấm hút thuốc lá tức là vi phạm hợp đồng thuê nhà và hậu quả có thể là bị đuổi nhà. Nếu chủ nhà muốn thực thi cưỡng chế theo từng giai đoạn—ví dụ gửi một hai lá thư cảnh báo trước, tiếp theo là gửi thư phạt tiền rồi mới đến biện pháp đuổi nhà—đây là lúc mà các bước thực thi cần được ghi chép đầy đủ thành hồ sơ.</p> <p>8. Điều khoản về miễn trừ trách nhiệm giúp bảo vệ một phần người quản lý hoặc chủ nhà khỏi các khiếu kiện cho rằng họ đã không bảo đảm được một môi trường không khói thuốc lá. Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm này thông thường sẽ được sử dụng trong trường hợp người thuê không hút thuốc lá bị thương tật vì phơi nhiễm khói thuốc lá sau khi dọn vào một tòa nhà được quảng cáo là không có khói thuốc lá và ban quản lý không biết là có sự vi phạm chính sách cấm hút thuốc lá.</p> <p>9. Điều khoản cuối cùng trình bày ngôn ngữ không bắt buộc và có thể được sử dụng nếu tòa nhà đang chuyển từ tình trạng cho phép hút thuốc lá sang tình trạng cấm hút thuốc lá, nhưng các hợp đồng với những người thuê nhà sẽ hết hạn vào những thời điểm khác nhau.</p> | <p>2. The definitions section defines key terms used in the policy to assist residents with compliance and management and staff with enforcement. The definition for smoking can be modified to align with a "smoking" definition in a state statute, but the definition can be more expansive than that in state law. This section also includes an optional definition for "electronic cigarettes" if the property manager wants to restrict their use.</p> <p>3. The third provision describing the no-smoking complex describes the coverage of the policy in two ways: 1) it explains who is subject to the restrictions contained in the policy; and 2) it describes the areas of the property where smoking is prohibited or restricted. This section can be customized for each property according to management's intentions.</p> <p>4. The fourth provision puts some of the responsibility for maintaining a smoke-free property on to the residents. By signing the addendum the residents agree to notify management of smoking violations.</p> <p>5. This provision requires the property owner or manager to post signage on the property indicating where smoking is prohibited to assist with enforcement.</p> <p>6. The sixth provision allows residents to bring a legal action directly against another resident who is violating the policy. The non-smoking resident can seek a court order requiring the smoker to take some action to stop the smoke from traveling between units.</p> <p>7. This provision clarifies that a violation of the no-smoking policy is a violation of the lease and could result in eviction. If a property owner decides to have a graduated enforcement procedure—for example a couple written warnings followed by fines and then eviction—this is where the enforcement steps should be documented.</p> <p>8. The disclaimer provision provides managers or landlords some protection from claims that they did not ensure a smoke-free environment. This disclaimer will generally be used in situations where a non-smoking resident is injured from exposure after renting in a building advertised as smoke-free, and management was not aware of the violation.</p> <p>9. The last provision is optional language that can be used if the property is transitioning from smoking permitted to no-smoking, but resident leases will expire at different times. This provision allows for temporary "grandfathering" until the smoking resident moves or</p> |
|---|---|



Điều khoản này cho phép "hưởng quy chế bảo lưu" tạm thời cho đến khi người thuê hút thuốc lá dọn ra hoặc ký hợp đồng mới trở lại. Nếu tất cả người thuê, cho dù là hút thuốc lá hay không hút thuốc lá, đều đồng ý với ngôn ngữ thuê nhà cấm hút thuốc lá thì việc cho "hưởng quy chế bảo lưu" là không cần thiết.

Các nguồn trợ giúp:

Văn phòng Nhà ở công cộng và Nhà ở cho Người Mỹ bản xứ, Thông báo năm 2012 về các chính sách không khói thuốc lá cho nhà ở công cộng:
<http://portal.hud.gov/huddoc/pih2012-25.pdf>

Thông báo năm 2010 của Sở Nhà ở và Phát triển Đô thị về các chính sách không khói thuốc lá cho nhà ở được trợ cấp của chương trình Section 8 hoặc các trợ cấp khác:
<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=10-21hsgn.pdf>

So sánh các yếu tố trong Chính sách nhà ở không khói thuốc lá; Nhà ở tư nhân cho thuê theo giá thị trường so với Nhà ở nhiều căn hộ được hưởng trợ cấp công cộng (Comparison of Smoke-Free Housing Policy Factors; Private Market Rate versus Publicly Subsidized Multi-Unit Housing):
<http://bit.ly/rGAIII>

renews the lease. If all residents, smokers and nonsmokers, agree to the new no-smoking lease language, then "grandfathering" is not required.

Resources:

Office of Public and Indian Housing, 2012 Notice on smoke-free policies for public housing:
<http://portal.hud.gov/huddoc/pih2012-25.pdf>

Department of Housing and Urban Development 2010 Notice on smoke-free policies for Section 8 and other subsidized properties:
<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=10-21hsgn.pdf>

Comparison of Smoke-Free Housing Policy Factors; Private Market Rate versus Publicly Subsidized Multi-Unit Housing:
<http://bit.ly/rGAIII>

Mẫu Phụ lục hợp đồng thuê nhà về chính sách cấm hút thuốc lá

[Lời bình luận được viết chữ nghiêng.]

Người thuê nhà và tất cả thành viên trong gia đình hoặc trong hộ của Người thuê nhà là những bên liên quan trong văn bản hợp đồng thuê nhà ký với Chủ nhà. Phụ lục hợp đồng thuê nhà này ghi những điều khoản, điều kiện và luật lệ sau đây và qua cách này được kết hợp vào hợp đồng thuê nhà. Việc vi phạm phụ lục hợp đồng thuê nhà này sẽ là cơ sở cho mỗi bên được hưởng tất cả các quyền chứa trong tài liệu này, cũng như được hưởng tất cả các quyền chứa trong Hợp đồng thuê nhà.

1. Mục đích của Chính sách cấm hút thuốc lá. Các bên muốn giảm thiểu (i) tình trạng viêm và những hậu quả y tế đã được biết do khói thuốc lá gây ra; (ii) sự gia tăng phí tổn bảo trì, lau dọn và trang trí nội thất lại vì việc hút thuốc lá; và (iii) sự gia tăng rủi ro hỏa hoạn do việc hút thuốc lá gây ra.

2. Định nghĩa:

Hút thuốc lá. Cụm từ "hút thuốc lá" chỉ định việc sử dụng hoặc sở hữu điếu thuốc lá đang cháy dở, điếu xì gà đang cháy dở, ống tẩu đang cháy dở hoặc bất kỳ sản phẩm thuốc lá đang cháy dở nào khác. *[Tùy chọn]* Hút thuốc lá cũng bao gồm việc sử dụng điếu thuốc lá điện tử.

[Tùy chọn] **Thuốc lá điện tử.** Cụm từ "thuốc lá điện tử" chỉ định mọi dụng cụ điện tử cung cấp cho người sử dụng hơi của chất lỏng nicotine và/hoặc các chất khác để người sử dụng có cảm tưởng là họ đang hút thuốc. Cụm từ này bao gồm các dụng cụ được sản xuất dưới hình thức hoặc mang nhãn hiệu thuốc lá điện tử (e-cigarette), xì gà điện tử (e-cigar), ống tẩu điện tử (e-pipe) hoặc mang bất kỳ tên gọi sản phẩm nào khác.

3. Khu nhà ở cấm hút thuốc lá. Người thuê nhà đồng ý và công nhận là các khu vực nơi Người thuê nhà và các thành viên trong hộ của Người thuê nhà sẽ ở đã được chỉ định là môi trường sinh sống cấm hút thuốc lá. Người thuê nhà và các thành viên trong hộ của Người thuê nhà không được hút thuốc lá ở bất kỳ nơi nào trong căn hộ thuê, trong tòa nhà nơi Người thuê nhà cư trú, tại bất kỳ khu vực chung nào hoặc tại

Model No-Smoking Policy Lease Addendum

[Comments are indicated with italics.]

Tenant and all members of Tenant's family or household are parties to a written lease with Landlord. This lease addendum states the following terms, conditions and rules which are hereby incorporated into the lease. A breach of this lease addendum shall give each party all the rights contained herein, as well as the rights in the Lease.

1. Purpose of No-Smoking Policy. The parties desire to mitigate (i) the irritation and known health effects of secondhand smoke; (ii) the increased maintenance, cleaning, and redecorating costs from smoking; and (iii) the increased risk of fire from smoking.

2. Definitions:

Smoking. The term "smoking" means the use or possession of a lighted cigarette, lighted cigar, lighted pipe, or any other lighted tobacco product. *[Optional]* Smoking also includes use of an electronic cigarette.

[Optional] **Electronic Cigarette.** The term "electronic cigarette" means any electronic device that provides a vapor of liquid nicotine and/or other substances to the user as she or he simulates smoking. The term shall include such devices whether they are manufactured or referred to as e-cigarettes, e-cigars, e-pipes or under any product name.

3. No-Smoking Complex. Tenant agrees and acknowledges that the premises to be occupied by Tenant and members of Tenant's household have been designated as a no-smoking living environment. Tenant and members of Tenant's household shall not smoke anywhere in the unit rented by Tenant, or the building where the Tenant's dwelling is located or in any of the common areas or adjoining grounds of such building or



vùng tiếp giáp toà nhà hoặc các phần khác của khu vực cho thuê. Ngoài ra, Người thuê nhà cũng không cho phép tất cả khách và thân nhân đến thăm dưới sự kiểm soát của Người thuê nhà được hút thuốc lá. *[Phần này có thể thay đổi để chỉ định những khu vực cấm hút thuốc lá trong khuôn viên nhà ở. Nếu có những khu vực được hút thuốc lá thì các khu vực này phải được mô tả ở đây.]*

4. Người thuê nhà ủng hộ chính sách cấm hút thuốc lá và báo động cho Chủ nhà biết về các vi phạm. Người thuê nhà phải cho khách của mình biết về chính sách cấm hút thuốc lá. Hơn nữa, Người thuê nhà phải nhanh chóng gửi đến Chủ nhà văn bản ghi chú mọi sự cố có khói thuốc lá xông vào căn hộ của Người thuê nhà từ những nguồn nằm ngoài căn hộ của Người thuê nhà.

5. Chủ nhà khuyến khích Chính sách cấm hút thuốc lá. Chủ nhà phải treo bản cấm hút thuốc lá tại các cửa ngõ ra vào, các khu vực chung, hành lang và các nơi dễ thấy trong khuôn viên nhà ở. *[Việc treo bản cấm hút thuốc lá ở đâu sẽ tùy thuộc vào nội dung của chính sách cấm hút thuốc lá.]*

6. Những người thuê nhà khác là bên thứ ba được hưởng lợi trong thỏa thuận của Người thuê nhà. Người thuê nhà đồng ý là những Người thuê nhà khác trong khuôn viên nhà ở là bên thứ ba được hưởng lợi trong phụ lục hợp đồng thuê nhà về việc cấm hút thuốc lá ký với Chủ nhà. *(Nói nôm na, điều này có nghĩa là Người thuê nhà cam kết với những Người thuê nhà khác cũng như với Chủ nhà là họ sẽ tuân theo các điều khoản trong phụ lục hợp đồng này.)* Người thuê nhà có thể khiếu kiện một Người thuê nhà khác liên quan đến phụ lục hợp đồng thuê nhà về việc cấm hút thuốc lá, nhưng Người thuê nhà không có quyền đuổi nhà một Người thuê nhà khác. Mọi biện pháp pháp lý giữa những Người thuê nhà liên quan đến phụ lục hợp đồng thuê nhà về việc cấm hút thuốc lá này không là cơ sở để giả định là Chủ nhà đã vi phạm phụ lục hợp đồng thuê nhà về việc cấm hút thuốc lá này.

7. Hậu quả vi phạm hợp đồng và quyền chấm dứt hợp đồng. Việc vi phạm phụ lục hợp đồng thuê nhà này sẽ là cơ sở cho mỗi bên được hưởng tất cả các quyền chứa trong tài liệu này, cũng như được hưởng tất cả các quyền chứa trong Hợp đồng thuê nhà. Sự vi phạm trọng yếu phụ lục hợp đồng thuê nhà này được xem là sự vi phạm trọng yếu hợp đồng thuê nhà và là cơ sở cho những hành động thực thi cưỡng chế, kể cả việc đuổi nhà, mà Chủ nhà có thể thi hành. Sự miễn trừ khỏi yêu cầu không hút thuốc lá ghi trong hợp đồng thuê nhà chỉ có thể được thực hiện bằng văn bản.

other parts of the rental community, nor shall Tenant permit any guests or visitors under the control of Tenant to do so. *[This section can be modified to indicate those areas in the complex where smoking is prohibited. If designated smoking areas are provided, they should be described here.]*

4. Tenant to Promote No-Smoking Policy and to Alert Landlord of Violations. Tenant shall inform Tenant's guests of the no-smoking policy. Further, Tenant shall promptly give Landlord a written statement of any incident where tobacco smoke is migrating into the Tenant's unit from sources outside the Tenant's apartment unit.

5. Landlord to Promote No-Smoking Policy. Landlord shall post no-smoking signs at entrances and exits, common areas, hallways, and in conspicuous places on the grounds of the apartment complex. *[Where signs are posted will depend on extent of no-smoking policy.]*

6. Other Tenants are Third-Party Beneficiaries of Tenant's Agreement. Tenant agrees that the other Tenants at the complex are third-party beneficiaries of Tenant's no-smoking lease addendum with Landlord. *(In layman's terms, this means that Tenant's commitments in this lease addendum are made to the other Tenants as well as to Landlord.)* A Tenant may bring legal action against another Tenant related to the no-smoking lease addendum, but a Tenant does not have the right to evict another Tenant. Any legal action between Tenants related to this no-smoking lease addendum shall not create a presumption that the Landlord breached this no-smoking lease addendum.

7. Effect of Breach and Right to Terminate Lease. A breach of this lease addendum shall give each party all the rights contained herein, as well as the rights in the Lease. A material breach of this lease addendum shall be considered a material breach of the lease and grounds for enforcement actions, including eviction, by the Landlord. A waiver of the lease requirement of no-smoking can only be made in writing. *[The enforcement steps should be specified in this section. The steps could start with a verbal warning, followed by written warning(s) and/or fines, leading to eviction for continued noncompliance.]*



[Các biện pháp thực thi cưỡng chế cần được ghi rõ ra ở phần này. Các biện pháp có thể bắt đầu với sự cảnh báo bằng lời, sau đó là gửi (các) cảnh báo bằng văn bản và/hoặc phạt tiền phạt, dẫn đến việc đuổi nhà vì lý do tiếp tục không tuân thủ.]

8. Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm của Chủ nhà. Người thuê nhà công nhận rằng chính sách cấm hút thuốc lá do Chủ nhà áp dụng và các nỗ lực của Chủ nhà để chỉ định khuôn viên nhà ở cho thuê là khu vực cấm hút thuốc lá sẽ không thay đổi về bất kỳ phương diện nào mức chăm sóc chuẩn mực mà Chủ nhà hoặc người đại lý quản lý có trách nhiệm thực hiện đối với hộ gia đình Người thuê nhà nhằm làm cho các tòa nhà và khuôn viên được chỉ định là cấm hút thuốc lá được an toàn hơn, có tính cách có thể ở được hơn hoặc cải tiến về mặt tiêu chuẩn chất lượng không khí so với các khuôn viên cho thuê khác. Cụ thể Chủ nhà tuyên bố miễn trừ trách nhiệm mọi bảo đảm dù là hiển thị hay ngụ ý rằng tòa nhà, các khu vực chung hoặc các khuôn viên nơi Người thuê nhà ở sẽ có tiêu chuẩn chất lượng không khí tốt hơn hay cải tiến hơn bất kỳ khu vực cho thuê nào khác. Chủ nhà không thể và không bảo đảm hoặc hứa rằng các khuôn viên cho thuê hoặc các khu vực chung sẽ không có khói thuốc dư. Người thuê nhà công nhận rằng khả năng của Chủ nhà trong việc kiểm soát, theo dõi hoặc thực thi cưỡng chế các điều khoản thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng thuê nhà này tùy thuộc phần lớn vào sự tuân thủ tự nguyện của Người thuê nhà và khách của Người thuê nhà. Chủ nhà sẽ có những biện pháp hợp lý nhằm thực thi chính sách cấm hút thuốc lá. Chủ nhà không bắt buộc phải có biện pháp trước vụ việc hút thuốc lá trừ khi là Chủ nhà biết đến vụ việc hút thuốc lá đó hoặc đã nhận văn bản thông báo về vụ việc hút thuốc lá đó. Người thuê nhà mắc các bệnh hô hấp, bệnh dị ứng hoặc các bệnh trạng thể chất hay tâm thần liên quan đến khói thuốc được thông báo là Chủ nhà không có bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào để thực thi điều khoản trong phụ lục hợp đồng thuê nhà này nặng hơn là các trách nhiệm khác của chủ nhà theo quy định của Hợp đồng thuê nhà.

_____	_____
CHỦ NHÀ	NGƯỜI THUÊ NHÀ
_____	_____
DATE	DATE

8. Disclaimer by Landlord. Tenant acknowledges that Landlord's adoption of a no-smoking policy and the efforts to designate the rental complex as no-smoking do not in any way change the standard of care that the Landlord or managing agent would have to a Tenant household to render buildings and premises designated as no-smoking any safer, more habitable, or improved in terms of air quality standards than any other rental premises. Landlord specifically disclaims any implied or express warranties that the building, common areas, or Tenant's premises will have any higher or improved air quality standards than any other rental property. Landlord cannot and does not warranty or promise that the rental premises or common areas will be free from secondhand smoke. Tenant acknowledges that Landlord's ability to police, monitor, or enforce the agreements of this lease addendum is dependent in significant part on voluntary compliance by Tenant and Tenant's guests. Landlord shall take reasonable steps to enforce the no-smoking policy. Landlord is not required to take steps in response to smoking unless Landlord knows of said smoking or has been given written notice of said smoking. Tenants with respiratory ailments, allergies, or any other physical or mental condition relating to smoke are put on notice that Landlord does not assume any higher duty of care to enforce this lease addendum than any other landlord obligation under the Lease.

_____	_____
LANDLORD	TENANT
_____	_____
DATE	DATE

[Đoạn văn bản tùy chọn áp dụng cho người thuê nhà hiện tại hút thuốc lá được "hưởng quy chế bảo lưu".]

9. Hậu quả cho Người thuê nhà hiện tại. Người thuê nhà công nhận là những người thuê nhà hiện tại đang cư trú trong khuôn viên theo quy định của hợp đồng thuê nhà đã có trước đây sẽ không chịu ảnh hưởng của Chính sách cấm hút thuốc lá ngay lập tức. Khi người thuê nhà hiện tại dọn ra hoặc ký hợp đồng thuê nhà mới, chính sách cấm hút thuốc lá sẽ bắt đầu có hiệu lực đối với căn hộ của họ hoặc theo quy định của hợp đồng thuê nhà mới.

Các nguồn trợ giúp:

Sống không khói thuốc lá; Hiệp hội cho Người không hút thuốc lá (Association for Nonsmokers) – Tiểu bang Minnesota:

<http://www.mnsmokefreehousing.org/>

Dự án về Luật pháp cho các môi trường không khói thuốc lá

<http://www.tcsg.org/sfelp/home.htm>

Trung tâm Luật pháp về Y tế công cộng (Public Health Law Center) – Nhà ở (Housing)

<http://www.publichealthlawcenter.org/topics/tobacco-control/smoking-regulation/housing>

Mẫu đơn "Hưởng quy chế bảo lưu" tạm thời:

<http://bit.ly/uTo7Bw>

[Optional Paragraph for temporarily "grandfathering" current residents who smoke.]

9. Effect on Current Tenants. Tenant acknowledges that current tenants residing in the complex under a prior lease will not be immediately subject to the no-smoking Policy. As current tenants move out, or enter into new leases, the no-smoking policy will become effective for their unit or under the new lease.

Resources:

Live Smoke Free; Association for Nonsmokers – Minnesota:

<http://www.mnsmokefreehousing.org/>

Smoke Free Environments Law Project

<http://www.tcsg.org/sfelp/home.htm>

Public Health Law Center – Housing

<http://www.publichealthlawcenter.org/topics/tobacco-control/smoking-regulation/housing>

Sample Temporary "Grandfathering" Form:

<http://bit.ly/uTo7Bw>

Attorney Douglas J. Carney prepared the initial version of this Model Lease Addendum. He received ongoing advice, consultation, and recommendations from a legal advisory committee that included attorneys who regularly advise property owners and managers, who serve as tenant attorneys and advocates, or who advise public housing agencies. Representatives from Center for Energy and Environment and the Association for Nonsmokers-Minnesota were also on the committee. The development of the lease addendum was supported by a grant from ClearWay MinnesotaSM. The modification about where smoking is allowed (Section 3) was included by Initiative for Smoke-Free Apartments. The addition of language addressing electronic cigarettes was added by Warren Ortland of the Public Health Law Center.



**ĐƠN XIN MIỄN TRỪ TẠM THỜI
KHỎI VIỆC CẤM HÚT THUỐC LÁ**

Tên người thuê nhà: _____

Căn hộ số: _____

Với tư cách là người thuê nhà hiện tại, cư ngụ tại [tên tòa nhà] và là người hút thuốc lá, tôi yêu cầu được miễn trừ tạm thời khỏi chính sách cấm hút thuốc lá áp dụng cho [tên tòa nhà] và có hiệu lực vào [ngày hiệu lực]. Tôi hiểu rằng sự miễn trừ này chỉ áp dụng cho tôi mà thôi và không áp dụng cho khách của tôi. Tôi cũng hiểu rằng sự miễn trừ này chỉ cho phép tôi hút thuốc lá trong căn hộ riêng của tôi hoặc tại những khu vực được hút thuốc lá ngoài tòa nhà, nếu có.

Hơn nữa, tôi hiểu rằng nếu tôi dọn vào một căn hộ khác trong tòa nhà hoặc nếu tôi dọn ra khỏi [tên tòa nhà] với tư cách là người thuê và sau đó một thời gian tôi trở lại với tư cách là người thuê mới, tôi sẽ mất vĩnh viễn sự miễn trừ này của tôi.

Hơn nữa, tôi hiểu là sự miễn trừ này có tính cách tạm thời và sẽ hết hạn vào ngày tôi ký gia hạn hợp đồng thuê nhà. Đến lúc đó, tôi bắt buộc phải tuân thủ chính sách cấm hút thuốc lá có hiệu lực vào [ngày hiệu lực].

Chữ ký của người thuê nhà: _____

Ngày: _____

Chữ ký của người quản lý nhà ở: _____

Ngày: _____

TEMPORARY SMOKING EXEMPTION FORM

Resident Name: _____

Apartment Number: _____

As a current resident of [name of building] and a smoker, I am requesting a temporary exemption from the [name of building] smoke-free policy adopted on [date of adoption]. I understand that my exemption will only apply to me and not to my guests. I also realize that my exemption will only allow me to smoke in my own apartment or in designated smoking areas outside the building, if any.

Further, I understand that should I move to another apartment in the building, or should I leave [name of building] as a resident and then return as a new resident at a later time, my exemption will be permanently lost.

Further, I understand that this exemption is temporary and will expire on the date of my lease renewal, at which time I will be required to adhere to the smoke-free policy adopted on [date of adoption].

Resident Signature: _____

Date: _____

Housing Management Signature: _____

Date: _____