

# Tôi cần làm cách nào để tạo một không gian cho thuê trên bất động sản của mình?

Hầu hết các ngôi nhà sử dụng cho một gia đình ở DC được phép có một không gian cho thuê. Các không gian cho thuê thường nằm ở tầng hầm hoặc sân sau của bất động sản. Đôi khi chúng được gọi là nhà ở phụ hoặc căn hộ hai gia đình, tùy theo các quy tắc phân vùng cho ngôi nhà của quý vị. Tất cả các không gian cho thuê phải có lối vào riêng cũng như các phòng và thiết bị cố định cho sinh hoạt, ngủ, ăn uống, nấu ăn và vệ sinh.

## Một số lợi ích của không gian cho thuê là gì?

Không gian cho thuê có thể giúp chủ nhà có thêm thu nhập để trang trải các chi phí của hộ gia đình như thuế tài sản. Các căn hộ này cũng giúp tạo thêm nhà ở trong các khu dân cư có ít lựa chọn thuê nhà.

## Nhà ở phụ có giống như nhà ở giá phải chăng không?

Không. [Nhà ở giá cả phải chăng](#) dành cho các hộ gia đình đáp ứng yêu cầu về thu nhập. Nhà ở phụ không có yêu cầu về thu nhập.

## Làm thế nào để biết liệu tôi có thể tạo một không gian cho thuê trên bất động sản của mình hay không?

Hãy bắt đầu bằng cách kiểm tra các quy tắc phân vùng của khu vực quý vị sống để xác định xem có được phép có nhà cho thuê hay không.

- Nếu block của quý vị có màu vàng trên [bản đồ này](#), quý vị có thể tạo một nhà ở phụ. Tùy thuộc vào nơi quý vị sống, bất động sản

của quý vị phải có diện tích tối thiểu 1,200 hoặc 2,000 thước vuông. Quý vị cũng phải sống tại khu đất đặt căn nhà phụ trong thời gian thuê.

- Hoặc, nếu block của quý vị có màu vàng trên [bản đồ này](#) (khu vực chủ yếu có các dãy nhà), bất động sản của quý vị có thể trở thành căn hộ dành cho hai gia đình, là nơi ở có không quá 2 nhà ở.

Để tìm hiểu về các quy định phân vùng cho bất động sản của mình, quý vị có thể [tra cứu địa chỉ của mình](#), hoặc [lên lịch](#) gặp Sở quản lý và bảo vệ người tiêu dùng(DCRA) để tìm hiểu thêm.

## **Tôi có cần xây dựng một căn nhà riêng để tạo ra một không gian cho thuê không?**

Không. Các phần trong ngôi nhà hiện tại của quý vị, ví dụ như tầng hầm kiểu Anh, có thể được chuyển thành không gian cho thuê.

## **Tôi có cần phải được Chính quyền DC phê duyệt khi xây dựng một nhà phụ không?**

Có. Để xây dựng một căn nhà phụ có cấu trúc riêng biệt, quý vị cần phải [xin giấy phép xây dựng](#) thông qua Sở quản lý và bảo vệ người tiêu dùng(DCRA) và đáp ứng tất cả các quy tắc về xây dựng và phân vùng.

## **Các bước để xây dựng một khu nhà phụ từ đầu là gì?**

Quá trình xây dựng một nhà ở phụ thường tuân theo các bước sau:

1. Căn cứ luật về phân vùng, quý vị kiểm tra xem bất động sản của mình có được phép có một nhà ở phụ hay không.
2. Quý vị tìm một kiến trúc sư hoặc nhà thiết kế biết về luật xây dựng địa phương.
3. Kiến trúc sư đến thăm bất động sản của quý vị và đưa ra đề xuất, trong đó mô tả dịch vụ và mức phí của họ.

4. Kiến trúc sư lập một bản thiết kế cho nhà ở phụ dựa trên nhu cầu và mục tiêu của quý vị và đáp ứng yêu cầu của luật DC. Thiết kế cũng phải bao gồm thiết kế về điện, nước và các công trình kỹ thuật khác.
5. Quý vị hoặc kiến trúc sư nộp đơn xin thực hiện dự án bằng cách sử dụng Công cụ Hướng dẫn Cấp phép (Permit Wizard) của Sở quản lý và bảo vệ người tiêu dùng(DCRA) để bắt đầu quá trình xem xét kế hoạch.
6. DCRA có thể cần phải tham khảo ý kiến của các cơ quan khác của DC, ví dụ như Sở Giao thông, Sở Năng lượng và Môi trường, hoặc các cơ quan gần như là chính quyền, ví dụ như DC Water, về kế hoạch của quý vị.
7. Sau khi hoàn thành việc xem xét kế hoạch, thường là mất 45 đến 60 ngày, DCRA sẽ cấp giấy phép phê duyệt cho dự án của quý vị.
8. Quý vị gửi các bản vẽ xây dựng và so sánh giá thầu do các nhà thầu gửi. Quý vị nên kiểm tra các tài liệu tham khảo và tài liệu pháp lý trước khi chọn một nhà thầu. [Hệ thống Đánh giá Nhà thầu DCRA](#) có thể giúp quý vị tìm các chuyên gia xây dựng có năng lực tốt và được cấp phép phù hợp cho dự án của quý vị.
9. Nhà ở phụ được xây dựng. Kiến trúc sư giúp quý vị đưa ra quyết định về vật liệu xây dựng và xử lý những thay đổi bất ngờ trong dự án. Các thanh tra viên xây dựng ghé thăm công trường xây dựng để đảm bảo dự án tuân thủ các quy định.

## **Tôi có thể vay tiền để trang trải các chi phí xây dựng nhà ở phụ không?**

Nếu quý vị có thu nhập ổn định, điểm tín dụng tốt và đủ vốn chủ sở hữu nhà, quý vị có thể đủ điều kiện để được vay tiền. Trước khi tìm một bên cho vay, quý vị sẽ cần ước tính tổng chi phí dự án, bao gồm cả phí kiến trúc và phí cấp phép.

## **Tôi có cần xin phê duyệt từ Chính quyền DC khi muốn cho thuê một căn hộ không?**

Có. Trước khi cho thuê nhà, quý vị phải hoàn thành việc kiểm tra trong quá trình xây dựng (theo yêu cầu) và sau đó kiểm tra lần cuối để đảm bảo rằng bất động sản của quý vị an toàn để ở và đáp ứng các yêu cầu đối với một ngôi nhà cho thuê. Sau khi căn hộ của quý vị đã được kiểm tra, quý vị phải xin một [Giấy phép Kinh doanh Cơ bản](#).

## **Ai có thể thuê một căn hộ trong nhà của tôi?**

Bất cứ ai đồng ý với các điều khoản của hợp đồng thuê. Khi chọn một người thuê nhà, quý vị nên kiểm tra tín dụng và lý lịch. Quý vị phải tuân thủ các hướng dẫn về nhà ở công bằng để ngăn việc phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình hoặc khuyết tật.

Quý vị cũng có thể cho các hộ gia đình thuê để tham gia vào các chương trình hỗ trợ nhà ở, ví dụ như [chương trình Phiếu Lựa chọn Nhà ở](#). [Gửi đơn quan tâm](#) đến Cơ quan Gia cư DC để tìm hiểu thêm về việc cho các hộ gia đình thuê nhà trong chương trình này.

## **Tôi có thể cho thuê nhà trên Airbnb không?**

Nếu quý vị quyết định cho thuê một căn hộ trong nhà mình trên Airbnb thì có một số yêu cầu bổ sung. Quý vị sẽ cần giấy phép cho thuê ngắn hạn và bảo hiểm thích hợp. Quý vị không thể cho thuê căn hộ trên Airbnb trong hơn 30 ngày liền hoặc hơn 90 ngày mỗi năm.

## **Tôi có nên thuê quản lý bất động sản không?**

Việc này tùy thuộc vào quý vị. Quý vị có thể tự quản lý hoặc thuê người quản lý bất động sản. Người quản lý bất động sản sẽ làm những việc như lựa chọn người thuê nhà, thu tiền thuê nhà, sửa chữa và thanh toán hóa đơn tiện ích thay mặt cho quý vị. Quản lý bất động sản có thể tốn tới 8-10% tổng tiền thuê nhà (tức là tổng chi phí thuê hàng tháng và chi phí dịch vụ tiện ích) của không gian cho thuê.

# Tôi có một câu hỏi chưa được giải đáp ở đây. Tôi có thể liên hệ với ai?

Nếu quý vị có thắc mắc về việc phân vùng các không gian cho thuê, hãy gọi cho Văn phòng Quản trị viên Phân vùng theo số (202) 442-4576. Văn phòng mở cửa từ 8:30 sáng đến 4:30 chiều các ngày thứ Hai, thứ Ba, thứ Tư và thứ Sáu, và từ 9:30 sáng đến 4:30 chiều các ngày thứ Năm.

Nếu Quý vị có thắc mắc về giấy phép hoặc giấy phép kinh doanh, hãy liên hệ với DCRA bằng cách sử dụng [mẫu trực tuyến](#), gửi email tới địa chỉ [dcra@dc.gov](mailto:dcra@dc.gov), trò chuyện trực tiếp với chúng tôi trên trang [dcra.dc.gov](http://dcra.dc.gov) hoặc gọi số (202) 442-4400. Văn phòng mở cửa từ 8:30 sáng đến 4:30 chiều các ngày thứ Hai, thứ Ba, thứ Tư và thứ Sáu, và từ 9:30 sáng đến 4:30 chiều các ngày thứ Năm.

*Trang này được cập nhật lần cuối vào tháng 5 năm 2021.*