

Model Letters¹

Send Letters Warning Residents to Stop Smoking at Your Site

Here are three letters you can use when residents smoke at your site in violation of a no-smoking policy.

Use Model Letter #1 if a resident covered by a lease clause that bans smoking in her unit violates the lease clause. The letter reminds residents who've violated the clause that they're not allowed to smoke in their units or anywhere else in the building, tells them that you know they've been violating that rule, and warns them not to do it again. Show this letter to your attorney before you use it. If your state or locality has a law restricting smoking in apartment buildings, talk to your attorney about using that law to make this letter even stronger.

Letter #1: For Violations of Lease Clause

[Insert date]

Kính gửi

Đoạn [insert par. # in lease] trong hợp đồng thuê quy định việc cấm hút thuốc lá trong căn hộ, ở bất cứ nơi nào trong tòa nhà, hoặc trong vòng 50 bộ (feet) của tòa nhà. Ngày hôm qua, vào khoảng, một nhân viên bảo trì tại căn hộ của quý vị đã thấy có mẩu và tàn thuốc trong gạt tàn và ngửi thấy mùi thuốc lá trong căn hộ. Nếu quý vị tái vi phạm hợp đồng, chúng tôi có thể thi hành những biện pháp pháp lý thích hợp, kể cả chấm dứt hợp đồng và khởi kiện trực xuất. Xin cảm tạ sự cộng tác của quý vị.

Kính thư,
Jane Manager

¹ This article appeared in the June 2003 issue of *Assisted Housing Financial Management Insider*. This monthly news service is published by Vendome Group, LLC, formerly Brownstone Publishing Co., and subscription information about all of Vendome's real estate tools can be found at www.vendomegrp.com.

Use Model Letters #2 and #3 to enforce a house rule banning smoking in common areas.

Model Letter #2 politely but firmly reminds residents that they're not allowed to smoke in the building's common areas or within 50 feet of the building, tells them that you know they've been violating that rule, and warns them not to do it again.

If that doesn't work, use the more forceful letter (Model Letter #3). Again, be sure to show these letters to your attorney before using them.

Letter #2- Polite Letter: For Violation of House Rules

[Insert Data]

Kính gửi

Chúng tôi đã để ý thấy rằng vào khoảng, quý vị đã hút thuốc trên thềm tòa nhà. Chúng tôi tin là quý vị đã biết rằng luật lệ tại căn hộ XYZ cấm hút thuốc ở bất cứ nơi nào trong những khu vực chung hoặc trong khoảng 50 bộ của tòa nhà. Xin quý vị tuân thủ luật này trong tương lai bằng cách kiềm chế không hút thuốc ở bất cứ nơi nào không cho phép. Xin cảm tạ sự cộng tác của quý vị.

Kính thư,
Jane Manager

Letter #3-Get-Tough Letter: For Violations of House Rules

[Insert date]

Kính gửi

Quý vị đã vi phạm hợp đồng và luật lệ của tòa nhà vì những lần hút thuốc liên tiếp trong tòa nhà. Mặc dù đã nhận được cảnh cáo ngày [insert date], quý vị vẫn tiếp tục hút thuốc tại những khu vực cấm của căn hộ XYZ.

Vi phạm luật lệ của tòa nhà cũng là vi phạm điều [insert par. # of lease] của hợp đồng. Nếu quý vị vi phạm luật cấm hút thuốc một lần nữa thì chúng tôi sẽ thi hành những biện pháp pháp lý, kể cả chấm dứt hợp đồng và khởi kiện trục xuất. Xin cảm tạ sự cộng tác của quý vị.

Kính thư,
Jane Manager