

THỊ TRƯỞNG  
Vicente Sarmiento  
THỊ TRƯỞNG TẠM THỜI  
David Penaloza  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG  
Phil Bacerra  
Johnathan Ryan Hernandez  
Jessie Lopez  
Nelida Mendoza  
Thai Viet Phan



QUẢN LÝ THÀNH PHỐ  
Kristine Ridge  
LUẬT SƯ THÀNH PHỐ  
Sonia R. Carvalho  
THƯ KÝ HỘI ĐỒNG  
Daisy Gomez

## THÀNH PHỐ SANTA ANA CƠ QUAN PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

20 Civic Center Plaza • P.O. Box 1988  
Santa Ana, California 92702  
(714) 647-5360  
[www.santa-ana.org](http://www.santa-ana.org)

Ngày 19 tháng Mười Một, 2021

### Thông báo Mức Tăng Tiền thuê nhà Được cho phép theo Sắc lệnh số NS-3009

Kính gửi các Chủ sở hữu/Quản lý và Người thuê ở các Khu Dân cư và các Khu nhà Di động:

Vào ngày 19 tháng Mười năm 2021, Hội đồng Thành phố của Thành phố Santa Ana đã áp dụng Sắc lệnh số NS-3009 cấm tăng giá tiền thuê nhà dân cư và các khu nhà di động trong khoảng thời gian mười hai (12) tháng vượt quá ba phần trăm (3%) hoặc tám mươi phần trăm (80%) trên mức thay đổi của Chỉ số Giá tiêu dùng (Consumer Price Index - CPI). Bản Sắc lệnh đầy đủ có sẵn trên trang web của Thành phố với tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha và Tiếng Việt tại địa chỉ web sau: [www.santa-ana.org/rso](http://www.santa-ana.org/rso).

Sắc lệnh Ổn định Tiền thuê nhà mới (Rent Stabilization Ordinance - RSO) sẽ áp dụng cho các tòa nhà dân cư được xây dựng vào hoặc trước ngày 1 tháng Hai năm 1995 (theo Bộ luật Nhà ở Thuê Costa-Hawkins) và cho các khu nhà di động được thành lập trước năm 1990, bất kể chủ sở hữu. Dù vậy, RSO sẽ không áp dụng với các nhà di động với hợp đồng thuê dài hạn (trên 12 tháng).

Theo RSO, mức tăng tiền thuê nhà dựa theo CPI sẽ được tính toán và xác định để cung cấp lợi nhuận công bằng và hợp lý cho các bất động sản của một chủ sở hữu. Dù vậy, bất kỳ chủ sở hữu của khu bất động sản dân cư hoặc khu nhà di động nào cho rằng giới hạn khoản tăng tiền thuê nhà được đặt ra dưới đây sẽ khiến họ không nhận được mức lợi nhuận công bằng và hợp lý cho tài sản của mình có thể nộp đơn kiến nghị trợ cấp theo các quy trình Kiến nghị Lợi nhuận Công bằng được đặt ra trong RSO Phần 8-1998.3.

### **Mức Tăng Tiền thuê nhà Cho phép đến ngày 31 tháng Tám năm 2022**

RSO Phần 8-1998.1 chỉ thị rằng:

- (a) Các mức tăng tiền thuê nhà cho các bất động sản dân cư hoặc khu nhà di động trong Thành phố Santa Ana trên ba phần trăm (3%) hoặc tám

HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ SANTA ANA

Vicente Sarmiento  
Thị trưởng  
[vsarmiento@santa-ana.org](mailto:vsarmiento@santa-ana.org)

David Penaloza  
Thị trưởng Tạm thời, Phường 2  
[dpenaloza@santa-ana.org](mailto:dpenaloza@santa-ana.org)

Thai Viet Phan  
Phường 1  
[tphan@santa-ana.org](mailto:tphan@santa-ana.org)

Jessie Lopez  
Phường 3  
[jessielopez@santa-ana.org](mailto:jessielopez@santa-ana.org)

Phil Bacerra  
Phường 4  
[pbacerra@santa-ana.org](mailto:pbacerra@santa-ana.org)

Johnathan Ryan Hernandez  
Phường 5  
[jryanhernandez@santa-ana.org](mailto:jryanhernandez@santa-ana.org)

Nelida Mendoza  
Phường 6  
[nmendoza@santa-ana.org](mailto:nmendoza@santa-ana.org)

- mười phần trăm (80%) trên mức thay đổi Chỉ số Giá tiêu dùng, tùy theo mức nào thấp hơn, và nhiều hơn một lần tăng tiền thuê nhà trong bất kỳ khoảng thời gian mười hai tháng (12) nào, là bị cấm, trừ khi được miễn trừ một cách rõ ràng dưới Bộ luật Nhà ở Costa-Hawkins, được soạn trong Luật Dân sự California phần 1954.50 và tiếp theo, hoặc trong Bộ luật Cư trú Nhà di động (Mobilehome Residency Law) được soạn trong Luật Dân sự phần 798 và tiếp theo. Nếu mức thay đổi Chỉ số Giá Tiêu dùng là số âm thì sẽ không được phép tăng tiền thuê nhà. Cụm từ Chỉ số Giá tiêu dùng nghĩa là, tại thời điểm Thành phố tính toán điều chỉnh theo tiểu phần (b), số phần trăm tăng trong Chỉ số Giá Tiêu dùng không được điều chỉnh theo mùa được xuất bản bởi Ban Thống kê Lao động (Bureau of Labor Statistics) cho tất cả các Người tiêu dùng Đô thị trong Khu vực Thành phố Los Angeles-Long Beach-Anaheim cho khoảng thời gian mười hai tháng (12) kết thúc trước lúc Thành phố tính toán theo tiểu phần (b). Vi phạm phần này sẽ xảy ra khi nhận được thông báo hoặc yêu cầu tăng tiền thuê nhà đã bị cấm.
- (b) Chậm nhất là ngày 30 tháng Sáu hàng năm, bắt đầu từ năm 2022, Thành phố sẽ công bố khoản tăng tiền thuê nhà được phép dựa trên tiểu phần (a) dưới đây, có hiệu lực từ ngày 1 tháng Chín của năm đó.

Thông báo này cho biết khoản tăng tiền thuê nhà được phép cho các chủ sở hữu bất động sản từ ngày hiệu lực của RSO tới ngày 31 tháng Tám năm 2022.

Theo Ban Thống kê Lao động Mỹ, bên thống CPI được áp dụng, khoản tăng CPI từ tháng Năm năm 2020 đến tháng Năm năm 2021 là 3.89% (được định ra trong Bảng 1). Do 80% thay đổi CPI từ tháng Năm 2021 là lớn hơn 3%, **mức tăng tiền thuê nhà được phép cho khoảng thời gian đến ngày 31 tháng Tám, 2022, sẽ là 3%.**

**Bảng 1: Tính Mức tăng Tiền thuê nhà Được phép**

CPI - năm trước (tháng Năm 2020)	[A]	276.842
CPI - năm nay (tháng Năm 2021) <sup>1</sup>	[B]	287.620
Biến đổi CPI	[C = (B - A) / A]	3.89%
80% của biến đổi CPI	[D = C x .8]	3.11%
<b>Mức tăng Tiền thuê nhà Được phép = Tăng 3% tiền thuê nhà hoặc 80% CPI, tùy thuộc mức nào thấp hơn</b>	<b>[E = MIN(.03,D)]</b>	<b>3.00%</b>

### **Áp dụng Mức tăng Tiền thuê nhà Được phép**

RSO Phần 8-1998.1(a) chỉ định rằng chỉ được một lần tăng tiền thuê nhà trong một khoảng thời gian 12 tháng, và nó không thể vượt quá mức tăng tiền thuê nhà được phép trong khoảng thời gian đó. Bảng 2 sẽ cung cấp ba tình huống khác nhau và cách các chủ sở hữu bất động sản có thể áp dụng mức tăng tiền thuê nhà được cho phép, tùy thuộc vào thời điểm chủ sở hữu bất động sản nộp đơn và vào khoản tăng tiền thuê nhà trước đó:

**Bảng 2: Áp dụng Khoản Tăng Tiền thuê nhà Tiếp theo**

<b>Ngày Tăng tiền thuê nhà Trước đây:</b>	<b>Lần Tăng tiền thuê nhà Được phép Tiếp theo:</b>
Trước ngày 19/11/20	- tăng lên đến 3% tiền thuê nhà - tăng một lần - giữa ngày 19/11/21 và 31/8/22
Giữa ngày 19/11/20 và 31/9/21	- tăng lên đến 3% tiền thuê nhà - tăng một lần - lần tăng ít nhất là 12 tháng sau lần tăng trước đây
Sau ngày 1/9/21	- bắt buộc phải đợi ít nhất 12 tháng sau lần tăng tiền thuê nhà trước - bắt buộc phải đợi đến khi khoản tăng tiền thuê nhà được phép tiếp theo được công bố trước ngày 30/6/22 và có hiệu lực ngày 1/9/22

Theo RSO Phần 8-1998.5, không có mức tăng tiền thuê nhà nào được áp dụng nếu chủ sở hữu bất động sản (a) không tuân theo tất cả các điều khoản của RSO, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc không cung cấp các thông báo theo quy định, hoặc (b) không duy trì khu dân cư hoặc khu nhà di động theo luật của California, hoặc (c) không sửa chữa như được lệnh bởi Thành phố hoặc tòa án. Theo RSO Phần 8-1998.6, một chủ sở hữu tuân theo RSO sẽ cung cấp cho người thuê văn bản thông báo sự hiện hữu và quy mô của RSO và quyền người thuê nhà phản ứng lại bất kỳ Đơn Kiến nghị Lợi nhuận Công bằng được chủ sở hữu đề lên Thành phố. Các thông báo như vậy phải được cung cấp vào hoặc trước ngày bắt đầu thuê nhà, hoặc là một phần trong bất kỳ thông báo tăng tiền thuê nhà nào.

Nếu bạn có bất kỳ câu hỏi thêm nào liên quan đến thông báo này, bạn có thể liên hệ chúng tôi qua email tại [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) hoặc gọi số (714) 667-2209.

Trân trọng,

**Thành phố Santa Ana**