

SẮC LỆNH SỐ NS-3009

SẮC LỆNH CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ SANTA ANA CẤM VIỆC TĂNG GIÁ THUÊ ĐỐI VỚI BẤT ĐỘNG SẢN CƯ TRÚ VÀ KHÔNG GIAN CHO NHÀ DI ĐỘNG VƯỢT QUÁ BA PHẦN TRĂM (3%) MỖI NĂM HOẶC TÁM MƯƠI PHẦN TRĂM (80%) THAY ĐỔI TRONG CHỈ SỐ GIÁ BIỂU TIÊU THỤ, TÙY THEO MỨC NÀO THẤP HƠN, TRONG THÀNH PHỐ

HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ SANTA ANA RA SẮC LỆNH NHƯ SAU:

Mục 1. Hội đồng Thành phố Santa Ana theo đây kết luận, xác định và tuyên bố như sau:

- A. Tại các buổi họp của Hội đồng Thành phố vào ngày 21 tháng 9, 2021 và ngày 5 tháng 10, 2021, Hội đồng Thành phố đã thảo luận về khả năng của Thành phố Santa Ana (“Santa Ana” hoặc “Thành phố”) trong việc giải quyết vấn đề tăng tiền thuê đối với bất động sản nhà ở và trong các công viên dành cho nhà di động.
- B. Gánh nặng tiền thuê nhà ngày càng tăng và tình trạng nghèo đói mà nhiều cư dân tại Thành phố Santa Ana phải đối mặt đe dọa sức khỏe, sự an toàn và an sinh của cư dân khi buộc họ phải lựa chọn giữa việc trả tiền thuê nhà và cung cấp thực phẩm, quần áo và chăm sóc y tế cho bản thân và gia đình của họ.
- C. Theo báo cáo tháng 5 năm 2017 của California Housing Partnership Corporation, giá thuê trung bình ở Quận Cam, bao gồm Santa Ana, đã tăng hai mươi tám phần trăm (28%) kể từ năm 2000, trong khi thu nhập hộ gia đình trung bình giảm 9%, khi được điều chỉnh vì lạm phát. Ngoài ra, báo cáo tháng 5 năm 2020 của California Housing Partnership Corporation đã cho thấy rằng người thuê nhà cần kiếm được 42,23 đô la/giờ, hoặc 3,2 lần mức lương tối thiểu của tiểu bang để có thể chi trả tiền thuê trung bình hàng tháng là 2.196 đô la cho một căn hộ hai phòng ngủ ở Quận Cam.
- D. Những người thuê nhà có thu nhập thấp nhất của Quận Cam dành tám mươi một phần trăm (81%) thu nhập của họ cho tiền thuê nhà, còn lại rất ít để đáp ứng các nhu cầu cơ bản khác của con người như thực phẩm và sức khỏe.
- E. Nếu các hộ gia đình thuê nhà ở Santa Ana chi trả ba mươi phần trăm (30%) thu nhập của họ cho nhà ở, thì những người thuê nhà sẽ có thêm \$176 triệu đô la thu nhập khả dụng (thu nhập sau khi trừ chi phí nhà ở) để chi tiêu trong cộng đồng mỗi năm, hoặc 7.000 đô la cho mỗi hộ gia đình. Ngoài ra, bất bình đẳng về chủng tộc sẽ giảm xuống, vì thu nhập khả dụng hàng năm sẽ tăng 14% đối với người Latinh, 13% đối với người gốc Á hoặc các Vùng Đảo Thái Bình Dương và 7% đối với người da trắng.

- F. Gánh nặng tiền thuê nhà và tình trạng nghèo đói mà nhiều cư dân ở Santa Ana phải đối mặt đe dọa sức khỏe, sự an toàn và an sinh của cư dân, đặc biệt là khi dẫn đến việc bị trục xuất ra khỏi nhà và di dời chỗ ở. Các nghiên cứu đã chỉ ra rằng việc trục xuất đóng một vai trò tác động đến cuộc sống của các hộ gia đình thuê nhà có thu nhập thấp và cũng có thể góp phần gây ra đói nghèo thông qua các tác động gây xáo trộn như mất việc làm, ảnh hưởng xấu đến sức khỏe và hậu quả tiêu cực đối với trẻ em.
- G. Hơn nữa, việc trục xuất có thể vẫn còn trong lịch sử tín dụng của người thuê nhà trong ít nhất bảy năm, ảnh hưởng đến khả năng thuê nhà và tìm kiếm cơ hội việc làm của một người.
- H. Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins, *Bộ luật dân sự California* đoạn 1954.50 và tiếp theo, giới hạn khả năng áp dụng các chính sách ổn định tiền thuê tại địa phương, bao gồm cả việc cấm các khu vực pháp lý địa phương áp dụng chính sách ổn định tiền thuê nhà đối với một số bất động sản nhà ở cho thuê. Sắc lệnh này với ý định tuân thủ Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins, và tất cả các luật liên bang và tiểu bang hiện hành khác.
- I. Nhà di động (Mobilehome) chiếm khoảng năm phần trăm (5,1%) tổng số nhà ở Santa Ana. Thành phố có 29 khu vực cho nhà di động với 3.913 chỗ. Sáu trong số các khu vực dành cho nhà di động và một nghìn hai mươi không gian ở Santa Ana hiện giới hạn độ tuổi cho những người từ 55 tuổi trở lên.
- J. Nhiều cư dân của các khu nhà di động có thể trở thành người vô gia cư nếu chủ sở hữu khu nhà di động áp đặt mức tăng tiền thuê nhà đáng kể.
- K. Việc tăng số lượng cư dân vô gia cư ở Santa Ana, đặc biệt là những cư dân cao niên có thể cần được chăm sóc y tế hoặc chăm sóc khác, có thể tạo ra nguy cơ an toàn và sức khỏe cộng đồng.
- L. Điều kiện kinh tế và tình trạng thiếu nhà ở được công nhận ở Nam California có khả năng tác động bất lợi đến một số lượng đáng kể cư dân ở Santa Ana, và gây khó khăn đặc biệt cho những người cao niên, những người sống với thu nhập cố định và những người dễ bị tổn thương khác sống trong các khu nhà di động ở Santa Ana.
- M. Luật Cư trú trong khu Nhà di động (Mobilehome Residency Law - "MRL"), *Bộ luật dân sự California* Đoạn 798 và tiếp theo, ủy quyền rõ ràng cho các thành phố quản lý việc thiết lập và/hoặc tăng giá thuê đối với việc sử dụng và cư trú ở một không gian nhà di động, phụ thuộc vào một số ngoại lệ.
- N. Bộ luật Thành phố Santa Ana ("SAMC"), Chương 41, Điều X, thiết lập các tiêu chuẩn cho việc phát triển các khu vực nhà di động như một loại hình phát triển khu dân cư cho nhiều gia đình, và quy định việc thiết lập sự phát triển nói trên ở các khu vực trên toàn Thành phố để đảm bảo khả năng phù hợp của chúng với

các mục đích sử dụng được phép khác trong quận, phù hợp với Yếu tố Nhà ở trong Kế hoạch Tổng thể của Thành phố.

- O. Thành phố trước đây đã không quy định việc thiết lập và tăng giá thuê đối với bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà di động. Tuy nhiên, với những lo ngại được thảo luận trong tài liệu này, Hội đồng Thành phố mong muốn đánh giá các chính sách ổn định tiền thuê nhằm bảo vệ cư dân khỏi việc bị tăng giá thuê bất hợp lý, đồng thời đảm bảo rằng chủ sở hữu bất động sản nhà ở và khu nhà di động có thể kiếm được lợi nhuận công bằng và hợp lý từ tài sản của họ.
- P. Dựa trên quyền của cảnh sát Thành phố, như được ban rộng rãi theo Điều XI, đoạn 7 của Hiến pháp California và Hiến chương Santa Ana đoạn 200, Hội đồng Thành phố Santa Ana có quyền ban hành và thực thi các sắc lệnh và quy định vì hòa bình, sức khỏe cộng đồng, và an sinh của Thành phố và người dân.
- Q. Dựa trên các dữ kiện nêu trên và các dữ kiện được trình bày trước Hội đồng Thành phố tại các cuộc họp mà tại đó sắc lệnh này được giới thiệu và thông qua, Hội đồng Thành phố nhận thấy rằng việc cho phép các chủ sở hữu bất động sản nhà ở và khu nhà di động có toàn quyền quyết định tăng giá thuê sẽ đặt ra một mối đe dọa đối với sức khỏe, an toàn hay an sinh cộng đồng, và do đó, việc cấm tăng tiền thuê nhà, ngoại trừ trường hợp được phép ở đây, là cần thiết.
- R. Hội đồng Thành phố thông qua các quy định này để giải quyết các mối đe dọa được nêu dưới đây.
 1. Nếu không thông qua sắc lệnh này, do điều kiện kinh tế và tình trạng thiếu nhà ở được công nhận ở Nam California, việc tăng tiền thuê nhà đáng kể sẽ ảnh hưởng đến một số lượng đáng kể cư dân ở Santa Ana và tạo thành mối đe dọa đối với sức khỏe, an toàn và an sinh cộng đồng, và khó khăn đặc biệt cho người cao niên, những người sống bằng thu nhập cố định, và những người dễ bị tổn thương khác sống ở Santa Ana;
 2. Chi phí nhà ở tiếp tục leo thang ở Quận Cam, và các khu nhà di động đóng vai trò là một lựa chọn nhà ở giá cả phải chăng quan trọng cho cư dân Santa Ana;
 3. Bởi vì một ngôi nhà di động được gắn liền với bất động sản nơi nó được đặt, việc di chuyển thường không lợi về chi phí, dẫn đến việc chủ sở hữu sẽ mất đi ngôi nhà di động nếu họ không thể trả tiền thuê do chủ nhà đặt ra;
 4. Một số khía cạnh của sức khỏe, an toàn và an sinh của cộng đồng không được bảo vệ đầy đủ do thiếu cơ chế hoặc thiếu kiểm soát nhằm ổn định tiền thuê nhà ở Santa Ana, và Thành phố, chủ sở hữu, cư dân và cộng đồng nói chung có quyền lợi trong việc Thành phố xem xét các quy định để bảo vệ nhà ở giá rẻ trong Thành phố, bao gồm, nhưng không giới hạn, các quy định ổn định giá thuê áp dụng cho bất động sản nhà ở và nhà ở di động.

- S. Yêu cầu Hành động của Hội đồng cho sắc lệnh này ngày 21 tháng 9 năm 2021 sẽ được đưa vào đây bằng tài liệu tham khảo này, và cùng với sắc lệnh này, mọi sửa đổi hoặc bổ sung và lời khai bằng miệng, sẽ tạo thành những kết luận cần thiết cho sắc lệnh này.
- T. Hội đồng Thành phố kết luận, xác định và tuyên bố rằng mối đe dọa đối với sức khỏe, an toàn và an sinh cộng đồng của Thành phố và cư dân của Thành phố đòi hỏi phải ban hành sắc lệnh này.

Đoạn 2. Tường trình sự kiện và những tuyên bố về sự thật được nêu trong phần mở đầu của sắc lệnh này là đúng sự thật và chính xác, cấu thành một phần nội dung của sắc lệnh này, và được đưa vào đây bằng tài liệu tham khảo này.

Đoạn 3. Đoạn 8-1998 của Bộ luật Thành phố Santa Ana bị xóa toàn bộ.

Đoạn 4. Theo đây, Phần 5 được bổ sung vào Điều X (Bảo trì Tài sản) của Chương 8 (Tòa nhà và Công trình) của Bộ luật Thành phố Santa Ana để đọc như sau:

Phần 5. - ỔN ĐỊNH TIỀN THUÊ

Phần 8-1998.1 - Cấm tăng giá.

- (a) Tăng giá thuê đối với bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà di động ở Thành phố Santa Ana vượt quá ba phần trăm (3%), hoặc tám mươi (80%) thay đổi trong Chỉ số Giá biểu tiêu thụ, tùy theo mức nào thấp hơn, và nhiều hơn một lần tăng tiền thuê trong bất kỳ khoảng thời gian mười hai (12) tháng nào, đều bị cấm, trừ khi được miễn rõ ràng theo Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins được đưa vào *Bộ luật dân sự California* đoạn 1954.50 và tiếp theo, hoặc Luật Cư trú trong khu nhà di động được đưa vào *Bộ luật dân sự California* đoạn 798 và tiếp theo. Nếu sự thay đổi trong Chỉ số Giá biểu tiêu thụ là số âm thì không được phép tăng giá thuê. Thuật ngữ Chỉ số Giá biểu tiêu thụ có nghĩa là, tại thời điểm tính toán điều chỉnh được Thành phố hoàn thành theo tiểu đoạn (b), tỷ lệ phần trăm gia tăng trong Chỉ số Giá biểu tiêu thụ của Hoa Kỳ cho tất cả Người tiêu dùng Đô thị trong Vùng thành phố Los Angeles-Long Beach-Anaheim được Ban Thống kê Lao động công bố, không điều chỉnh theo mùa, trong khoảng thời gian mười hai (12) tháng gần đây nhất kết thúc trước khi Thành phố tính toán theo tiểu đoạn (b). Vi phạm phần này xảy ra khi dịch vụ thông báo hoặc yêu cầu tăng tiền thuê đã bị cấm.
- (b) Chậm nhất là ngày 30 tháng 6 hàng năm, bắt đầu từ năm 2022, Thành phố sẽ công bố số tiền cho phép tăng tiền thuê nhà dựa trên tiểu đoạn (a) trong tài liệu này, sẽ có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 9 của năm đó.

Đoạn 8-1998.2 - Tỷ suất lợi tức hợp lý.

Sắc lệnh này cho phép điều chỉnh hàng năm đối với giá thuê bất động sản nhà ở hoặc nhà ở di động lên đến ba phần trăm (3%), hoặc tám mươi (80%) thay đổi trong Chỉ số giá biểu tiêu thụ, tùy theo mức nào thấp hơn. Sự gia tăng dựa trên Chỉ số giá biểu tiêu thụ được kết luận và xác định nhằm mang lại lợi tức công bằng và hợp lý cho tài sản của chủ sở hữu, đồng thời đã được áp dụng để khuyến khích quản lý tốt, tiền thưởng hiệu quả và không khuyến khích việc chuyển vốn ra nước ngoài, cũng như tương xứng với lợi nhuận vào các khoản đầu tư có thể so sánh được, nhưng không quá cao để đánh bại mục đích cắt giảm giá thuê quá cao và việc tăng giá thuê. Tuy nhiên, bất kể những điều đã nói ở trên, bất kỳ chủ sở hữu bất động sản nhà ở hoặc khu nhà di động nào cho rằng giới hạn về việc tăng tiền thuê được quy định trong Đoạn 8-1998.1 ở trên sẽ ngăn chủ sở hữu nhận được khoản lợi tức hợp lý và công bằng cho tài sản của họ có thể thỉnh cầu giảm nhẹ giới hạn quy định trong đoạn 8-1998.1 theo các thủ tục quy định trong đoạn 8-1998.3.

Đoạn 8-1998.3 - Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng để Tăng Tiền thuê.

(a) Chủ sở hữu bất động sản nhà ở hoặc chủ sở hữu khu nhà ở di động có thể thỉnh cầu tăng tiền thuê nhà vượt quá mức quy định trong đoạn 8-1998.1 để có được lợi tức công bằng và hợp lý cho tài sản của họ (“Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng”). Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng như vậy sẽ theo một mẫu đơn do Người quản lý Thành phố quy định và sẽ do Người quản lý Thành phố, hoặc người được chỉ định của họ (“Người quản lý Thành phố”) quyết định. Chủ sở hữu sẽ cung cấp một bản sao của bất kỳ Đơn Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng nào được gửi đến Thành phố cho (các) người thuê nhà hiện hành và cung cấp cho Thành phố bằng chứng về việc hoàn thành dịch vụ đó cho (các) người thuê nhà hiện hành. Sau đó, (những) người thuê nhà sẽ có ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được Đơn Thỉnh cầu Lợi tức Công Bằng để trả lời hoặc cung cấp tài liệu bổ sung cho Thành Phố đáp lại Thỉnh cầu Lợi tức Công Bằng của chủ tài sản. Người nộp đơn phải chịu trách nhiệm xác định rằng việc tăng tiền thuê vượt quá mức quy định trong đoạn 8-1998.1 là cần thiết để cung cấp cho người nộp đơn một khoản lợi tức công bằng và hợp lý đối với tài sản của họ, bao gồm việc cung cấp một báo cáo tài chính độc lập và các dữ liệu tài chính đã được xác minh chứng minh rằng nếu không có sự tăng tiền thuê như vậy, họ sẽ không thấy được lợi tức công bằng và hợp lý trên tài sản của họ.

(b) Người nộp đơn phải chịu trách nhiệm cho tất cả các chi phí liên quan đến việc Thành phố xem xét Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng. Khi nhận được Thỉnh cầu Lợi tức Công Bằng, Người Quản lý Thành Phố sẽ xác định chi phí xem xét dự kiến và liệu việc tuyển dụng (các) chuyên gia có cần thiết hoặc thích hợp để phân tích đúng yêu cầu của người nộp đơn hay không. Nếu Quản lý Thành phố xác định như vậy thì Quản lý Thành phố cũng sẽ xác định chi phí dự kiến cho việc thuê (các) chuyên gia đó. Con số dự tính sẽ được thông báo cho người nộp đơn, và Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng sẽ không được xử lý cho đến khi người nộp đơn đã thanh toán cho Thành phố chi phí ước tính của việc phân tích hoàn chỉnh. Thành Phố sẽ cung cấp cho người nộp đơn một

hóa đơn cho tất cả các chi phí phát sinh sau khi xem xét Thỉnh cầu Lợi tức Công Bằng. Bất kỳ phần tiền nào của khoản thanh toán tạm ứng để phân tích chưa sử dụng sẽ được hoàn trả cho người nộp đơn. Nếu cần thêm chi phí, người nộp đơn sẽ phải thanh toán trước khi người nộp đơn nhận được quyết định về Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng từ Thành Phố.

(c) Các yếu tố Người Quản lý Thành phố có thể xem xét khi đưa ra quyết định đối với Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng có thể bao gồm, nhưng không giới hạn ở:

- (1) Những thay đổi trong Chỉ số Giá biểu tiêu thụ cho Tất cả Người tiêu dùng Đô thị ở Vùng Thành phố Los Angeles-Long Beach-Anaheim do Ban Thống kê Lao động công bố.
- (2) Tiền thuê được tính hợp pháp đối với bất động sản nhà ở tương đương hoặc các không gian nhà ở di động trong Thành phố.
- (3) Khoảng thời gian kể từ quyết định cuối cùng của Quản lý Thành phố về đơn xin tăng tiền thuê nhà, hoặc lần tăng tiền thuê nhà cuối cùng nếu không có đơn xin tăng tiền thuê nhà nào trước đó được nộp.
- (4) Việc hoàn thành bất kỳ công việc cải thiện chính hoặc sửa chữa nào liên quan đến bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà ở di động hoặc các không gian được quy định trong Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng và chi phí của chúng, bao gồm vật liệu, nhân công, lãi vay xây dựng, phí giấy phép và các khoản khác mà Quản lý Thành phố cho là phù hợp.
- (5) Thay đổi về thuế bất động sản hoặc các loại thuế khác liên quan đến đối tượng là bất động sản nhà ở hoặc khu nhà ở di động.
- (6) Những thay đổi về tiền thuê mà người nộp đơn đã trả cho việc thuê bất động sản nhà ở hoặc khu đất nơi có khu nhà ở di động.
- (7) Những thay đổi về phí tiện ích đối với bất động sản nhà ở hoặc khu nhà ở di động do người nộp đơn thanh toán và mức độ hoàn trả, nếu có, từ người thuê.
- (8) Thay đổi chi phí vận hành và bảo trì hợp lý.
- (9) Nhu cầu sửa chữa do các trường hợp khác ngoài hao mòn thông thường.
- (10) Số lượng và chất lượng dịch vụ mà người nộp đơn cung cấp cho (các) người thuê nhà bị ảnh hưởng.

- (11) Mọi hợp đồng thuê bằng văn bản hiện có được ký kết hợp pháp giữa người nộp đơn và (những) người thuê bị ảnh hưởng.

(d) Thỉnh cầu Lợi tức Công Bằng sẽ được Quản Lý Thành Phố quyết định trong vòng sáu mươi (60) ngày theo lịch kể từ ngày đơn đăng ký được coi là hoàn tất, bao gồm bằng chứng dịch vụ của Thỉnh cầu Lợi tức Công Bằng đối với (các) người thuê nhà hiện hành. Quyết định sẽ được gửi qua email và gửi qua đường bưu điện, kèm theo bằng chứng là đã gửi thư cho chủ sở hữu tài sản, (các) đại diện được chỉ định của chủ sở hữu đối với Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng và đại diện được chỉ định của (các) người thuê nhà. Bất kỳ khiếu nại nào đối với quyết định của Quản Lý Thành phố về Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng sẽ được tiến hành theo các thủ tục khiếu nại hành chính được nêu trong Chương 3 của Bộ luật Thành phố Santa Ana.

Đoạn 8-1998.4 - Miễn trừ

(a) Chiếu theo Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins, các quy định của sắc lệnh này quy định số tiền thuê mà chủ sở hữu bất động sản nhà ở có thể tính sẽ không áp dụng đối với những điều sau: bất kỳ bất động sản nhà ở nào có giấy chứng nhận cư trú được cấp sau ngày 1 tháng 2, 1995 (*Bộ luật dân sự California* đoạn 1954.52 (a) (1)); và, bất kỳ điều khoản nào khác của Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins đề cập đến các trường hợp miễn trừ, nếu có.

(b) Chiếu theo Luật Cư trú trong khu nhà di động, các quy định của sắc lệnh này quy định số tiền thuê mà chủ sở hữu khu nhà di động có thể tính cho một không gian di động sẽ không áp dụng cho những điều sau đây: bất kỳ không gian nhà di động nào có thỏa thuận cho thuê dài hạn (nhiều hơn một năm) (*Bộ luật dân sự California* đoạn 798.17); bất kỳ không gian nhà di động được xây dựng mới nào lần đầu tiên cho thuê vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 1990 (*Bộ luật dân sự California* đoạn 798.45); nhà di động không được sử dụng làm nơi ở chính của một người mà không được cho người khác thuê (*Bộ luật dân sự California* đoạn 798.21); và, bất kỳ điều khoản nào khác của Luật Cư trú trong khu nhà di động đề cập đến các trường hợp miễn trừ, nếu có.

(c) Chiếu theo Đạo luật Bảo vệ Người thuê nhà 2019, *Bộ luật dân sự* đoạn 1947.12 (d), các điều khoản của sắc lệnh này quy định số tiền thuê mà Chủ sở hữu bất động sản nhà ở có thể tính sẽ không áp dụng cho những điều sau đây:

- (1) Nhà ở bị hạn chế theo văn bản, hạn chế theo quy định có trong thỏa thuận với cơ quan chính phủ, hoặc tài liệu khác được ghi lại là nhà ở giá phải chăng cho những người và gia đình có thu nhập rất thấp, thấp hoặc trung bình, như được định nghĩa trong Đoạn 50093 của Bộ luật Sức khỏe và An toàn, hoặc phụ thuộc vào một thỏa thuận cung cấp trợ cấp nhà ở đối với nhà ở giá phải chăng cho những người và gia đình có thu nhập rất thấp, thấp hoặc trung bình, như được định nghĩa trong Đoạn 50093 của Bộ luật Sức khỏe và An toàn hoặc các đạo luật tương đương của liên bang.

- (2) Ký túc xá thuộc sở hữu và điều hành bởi một cơ sở giáo dục đại học hoặc một trường mẫu giáo và trường từ lớp 1 đến lớp 12, trường học hòa nhập.
- (3) Nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận lưu trú trong vòng 15 năm trước đó.
- (4) Bất động sản nhà ở có thể chuyển nhượng tách biệt khỏi quyền sở hữu cho bất kỳ đơn vị ở nào khác, với điều kiện áp dụng cả hai điều sau:

A. Chủ sở hữu không phải là bất kỳ người nào sau đây:

- i. Một quỹ đầu tư bất động sản, như được định nghĩa trong đoạn 856 của Bộ luật Thuế vụ.
- ii. Một công ty.
- iii. Công ty trách nhiệm hữu hạn trong đó có ít nhất một thành viên là một công ty.

B.

- i. Những người thuê đã được cung cấp thông báo bằng văn bản rằng bất động sản nhà ở được miễn trong phần này bằng cách sử dụng tuyên bố sau:

“Bất động sản này không phải phụ thuộc vào các giới hạn tiền thuê áp dụng theo Bộ luật Thành phố Santa Ana đoạn 8-1998.1 và chủ sở hữu không phải là bất kỳ người nào sau đây: (1) một quỹ đầu tư bất động sản, như được định nghĩa trong đoạn 856 của Bộ luật Thuế vụ; (2) một công ty; hoặc (3) công ty trách nhiệm hữu hạn trong đó có ít nhất một thành viên là công ty. ”

- ii. Đối với hợp đồng thuê nhà tồn tại trước ngày sắc lệnh này có hiệu lực, thông báo được yêu cầu theo điều khoản (i) có thể, nhưng không bắt buộc, được cung cấp trong hợp đồng thuê nhà.
- iii. Đối với hợp đồng thuê nhà được bắt đầu hoặc gia hạn vào hoặc sau ngày sắc lệnh này có hiệu lực, thông báo được yêu cầu theo điều khoản (i) phải được cung cấp trong thỏa thuận thuê nhà.

- (5) Bất động sản có hai đơn vị ở riêng biệt trong một cấu trúc duy nhất, trong đó chủ sở hữu đã sử dụng một trong hai căn làm nơi ở chính của chủ sở hữu khi bắt đầu thuê nhà miễn là chủ sở hữu vẫn tiếp tục ở và không có căn nào là nhà ở phụ hoặc một đơn vị nhà ở phụ cơ sở.

(d) Các điều khoản của sắc lệnh này quy định số tiền thuê mà Chủ sở hữu bất động sản nhà ở có thể tính sẽ không áp dụng đối với bất động sản nhà ở mà mỗi căn đã được cải tạo lớn trong vòng 15 năm trước đó. Đối với mục đích của đoạn này, "được cải lớn" có nghĩa là chi phí để cải tạo bất động sản nhà ở ít nhất là \$40.000 cho mỗi căn.

Đoạn 8-1998.5 - Tăng Tiền Thuê Vô hiệu.

Việc tăng tiền thuê sẽ không có hiệu lực nếu chủ sở hữu:

(a) Không tuân thủ về cơ bản tất cả các điều khoản của Phần b này, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc không cung cấp thông báo theo yêu cầu; hoặc

(b) Không duy trì được bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà ở di động theo các Bộ luật Dân sự California Đoạn 1941.1 và tiếp theo và Bộ luật Sức khỏe và An toàn California các đoạn 17920.3 và 17920.10; hoặc

(c) Không thực hiện sửa chữa theo lệnh của Thành phố hoặc tòa án có thẩm quyền.

Đoạn 8-1998.6 - Yêu cầu về Thông báo.

(a) Chủ sở hữu bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà ở di động theo quy định này, vào hoặc trước ngày bắt đầu thuê nhà, thông báo bằng văn bản cho người thuê theo mẫu do Thành phố quy định, trong đó phải bao gồm các thông tin sau:

- (1) Sự tồn tại và phạm vi của Phần 5 Chương 8 Bộ luật Thành phố Santa Ana; và
- (2) Quyền của người thuê nhà trong việc phản hồi bất kỳ thỉnh cầu Lợi tức Công bằng nào do chủ sở hữu nộp cho Thành phố theo đoạn 8-1998.3.

(b) Là một phần của bất kỳ thông báo tăng tiền thuê nhà nào, chủ sở hữu phải bao gồm:

- (1) Thông báo về sự tồn tại của Phần 5 Chương 8 Bộ luật Thành phố Santa Ana; và

- (2) Quyền của người thuê nhà trong việc phản hồi bất kỳ thỉnh cầu Lợi tức Công bằng nào do chủ sở hữu nộp cho Thành phố theo đoạn 8-1998.3, trừ khi việc tăng tiền thuê đó theo một Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng đã được chấp thuận.
- (3) Việc tăng tiền thuê nhà sẽ không có hiệu lực cho đến khi các yêu cầu của Phần này được đáp ứng.

(c) Chủ sở hữu phải thông báo cho người thuê bằng ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản thuê nhà (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) cùng với tiếng Anh.

Đoạn 8-1998.7 - Định nghĩa về Tiền thuê.

Đối với mục đích của Phần này, "Tiền thuê" có nghĩa là tất cả các khoản thanh toán định kỳ và tất cả các cân nhắc phi tiền tệ, bao gồm, nhưng không giới hạn, giá trị thị trường hợp lý của hàng hóa hoặc dịch vụ được cung cấp cho hoặc vì lợi ích của chủ sở hữu theo một thỏa thuận liên quan đến việc sử dụng hoặc tạm trú ở bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà ở di động, bao gồm tất cả các khoản thanh toán và cân nhắc được yêu cầu hoặc trả cho bãi đậu xe, vật nuôi, đồ đạc, cho thuê lại và ký thác bảo đảm cho các thiệt hại và dọn dẹp.

Đoạn 8-1998.8 - Vi phạm.

Bất kỳ người nào vi phạm hoặc không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào của sắc lệnh sẽ là trái pháp luật. Việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào của sắc lệnh này trước tiên sẽ bị trừng phạt thông qua việc phạt hành chính, như được quy định trong Bộ luật Thành phố Santa Ana, đoạn 1-21 và tiếp theo, trước khi bị truy tố như một tội tiểu hình hoặc tội vi cảnh, như được quy định ở Bộ luật thành phố Santa Ana đoạn 1-8.

Đoạn 5. Hội đồng Thành phố nhận thấy rằng sắc lệnh này không phụ thuộc vào Đạo luật Phẩm chất Môi sinh California (California Environmental Quality Act - CEQA) theo các đoạn 15060(c)(2), 15060(c)(3) và 15061(b)(3) của Nguyên tắc CEQA của Tiểu bang bởi vì nó sẽ không dẫn đến thay đổi vật lý trực tiếp hay gián tiếp có thể dự đoán được một cách hợp lý cho môi sinh, bởi vì không có khả năng nó sẽ có ảnh hưởng đáng kể đến môi sinh, và nó không phải là một "dự án", như được định nghĩa trong đoạn 15378 của Nguyên tắc CEQA của Tiểu bang.

Đoạn 6. Nếu bất kỳ đoạn, tiểu đoạn, nhóm chữ, hay điều khoản nào của Sắc lệnh này vì bất kỳ lý do gì được coi là bất hợp hiến, thì phán quyết đó sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần còn lại của Sắc lệnh này. Hội đồng thành phố tuyên bố rằng Hội đồng Thành phố sẽ thông qua sắc lệnh này và mỗi đoạn, tiểu đoạn, nhóm chữ hoặc điều khoản trong đó bất kể thực tế bất kỳ một hoặc nhiều đoạn, tiểu đoạn, nhóm chữ hoặc điều khoản được tuyên bố là bất hợp lệ hoặc bất hợp hiến.

Đoạn 7. Thư ký của Hội đồng sẽ xác nhận việc thông qua sắc lệnh này và giúp cho sắc lệnh này được ban bố theo cách được pháp luật quy định.