

Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất có Lý Do Chính Đáng

THÀNH PHỐ SANTA ANA

CƠ QUAN PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG



Ổn Định Tiền Thuê Nhà & Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng

Thành phố Santa Ana đã thông qua Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà (RSO) và Sắc Lệnh Trục Xuất Có Ký Do Chính Đáng.

Các Sắc lệnh mới này có hiệu lực

từ Ngày 19 Tháng Mười Một, 2021



Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà (RSO)



Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà (RSO) là gì?

RSO là luật địa phương giới hạn việc tăng tiền thuê nhà đối với một số nhà tư gia cho thuê và không gian nhà di động **cụ thể** trong Thành phố.

Giới hạn mức tăng nhằm ổn định tiền thuê theo số liệu của một trong hai yếu tố:

Con số thấp hơn của 3% mỗi năm, hoặc 80% của phần trăm thay đổi trong Chỉ Số Giá Tiêu Thụ (trong khoảng thời gian 12 tháng gần đây nhất)



Nếu sự thay đổi CPI là số âm, thì năm đó sẽ không được phép tăng tiền thuê nhà.



RSO áp dụng cho bất động sản nào?

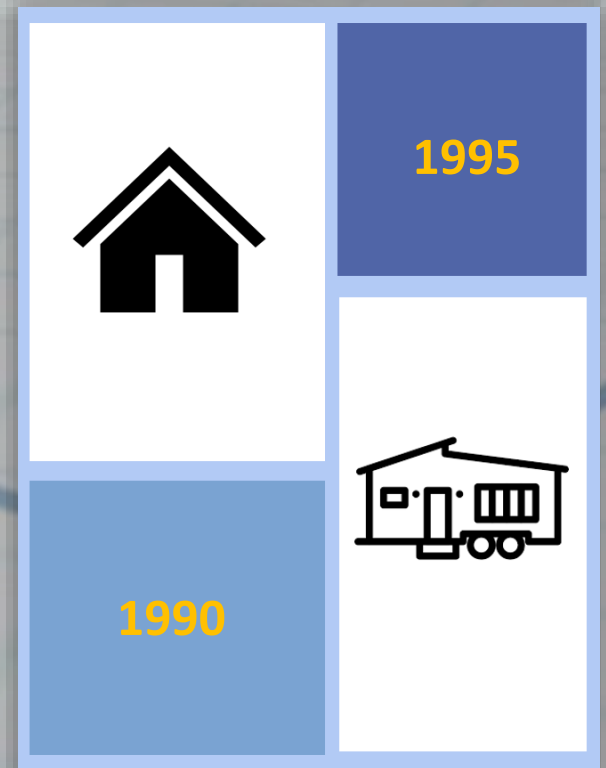
Giới hạn ổn định tiền thuê áp dụng cho:

• Các tòa nhà được xây dựng vào hoặc trước Ngày 1 Tháng Hai, 1995

- Chiếu theo Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins

• Khu vực cho nhà ở di động được thiết lập trước năm 1990, không phân biệt quyền sở hữu.

- Tuy nhiên, RSO sẽ không áp dụng cho những ngôi nhà di động có hợp đồng thuê dài hạn (trên 12 tháng)



RSO không áp dụng cho bất động sản nào?

Miễn trừ khỏi RSO bao gồm (Đoạn 8-1998.4):

- Bất động sản nhà ở có Giấy chứng nhận cư trú được cấp sau Ngày 1 Tháng Hai, 1995.
- Nhà ở giá phải chăng có hạn chế về chuyển nhượng kế ước sở hữu.
- Ký túc xá do một cơ sở giáo dục sở hữu và điều hành.
- Bất động sản nhà ở có thể chuyển nhượng tách biệt khỏi quyền sở hữu sang nhà ở khác.
- Bất động sản có hai căn riêng biệt với một cấu trúc duy nhất mà chủ sở hữu sử dụng một trong hai căn ở làm nơi ở chính của mình.

*** Các trường hợp miễn trừ khác được áp dụng. Tham khảo RSO để biết danh sách đầy đủ các bất động sản được miễn trừ.**



Bằng Cách Nào để Biết Số Tiền Thuê Được Phép Tăng

Thành phố đã công bố mức tăng tiền thuê được phép đầu tiên, có hiệu lực đến **Ngày 30 Tháng Tám, 2022** trên trang web của Thành phố:

www.santa-ana.org/renterprotections

Trong tương lai, Thành phố sẽ công bố mức tăng tiền thuê được phép không sau **Ngày 30 Tháng Sáu mỗi năm**, sẽ có hiệu lực từ **Ngày 1 Tháng Chín** của năm đó.

Tháng Chín 2022
September 2022

MONDAY	TUESDAY	WEDNESDAY	THURSDAY	FRIDAY	SATURDAY	SUNDAY
		1	2	3	4	5
6 Labor Day	7	8	9	10	11 Patriot Day	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			



Xác Định Tiền Thuê Tối Đa Được Phép Tăng (MAR)

MAR = 80% X Phần trăm thay đổi trong CPI
hoặc 3%
(TÙY SỐ NÀO THẤP HƠN)

Ví dụ:

1. Phần trăm thay đổi trong CPI = **2.5%**

2. **MAR** = 80% X **2.5%** = 2% < 3%

3. **MAR** = 2% ←



Nếu phần trăm thay đổi trong CPI là bất kỳ số nào **thấp hơn 3.75%** trong một năm nhất định, thì mức tăng tiền thuê tối đa sẽ là **thấp hơn 3%**.

Nếu CPI **cao hơn 3.75%**, thì mức tăng tiền thuê tối đa sẽ là **3%**.



Áp Dụng mức Tăng Tiền Thuê Tối Đa Được Phép (MAR) - Năm thứ nhất

Cho năm đầu tiên, từ Ngày 19 Tháng Mười Một đến hết Ngày 30 Tháng Tám, 2022, mức tăng Tiền Thuê Tối Đa Được Phép là 3%.

(Mức thay đổi CPI được áp dụng là 3.89%, nhân với 80% = 3.11%, lớn hơn 3%.)

Ngày Tăng tiền thuê sau cùng	Mức Tăng Tiền Thuê Được Cho Phép Sắp tới
Trước 11/19/2020	- lên đến 3% - một lần - khoảng thời gian giữa 11/19/21 và 8/31/22
Từ 11/19/2020 đến 8/31/2021	- lên đến 3% - một lần - ít nhất là 12 tháng kể từ lần tăng cuối cùng
Sau 9/1/2021	- phải chờ ít nhất 12 tháng sau lần tăng cuối cùng - phải chờ đến khi công bố số tiền tăng tối đa được cho phép trước 6/30/22 và có hiệu lực từ 9/1/22



Tăng Tiền Thuê Trên 3%

Có thể có những trường hợp mà chủ sở hữu có thể tăng tiền thuê nhà của người thuê trên 3% tùy thuộc vào việc chấp thuận thỉnh cầu Lợi tức Công Bằng tránh khỏi bị áp mức giới hạn bởi Thành Phố.

Nghĩa vụ đối với người thuê nhà

Chủ sở hữu nộp thỉnh cầu phải:

- Gửi một bản sao cho những người thuê bị ảnh hưởng
- Cung cấp cho Thành Phố bằng chứng về việc hoàn thành việc gửi đó.

Người thuê nhà sẽ có **30 ngày** kể từ ngày nhận được thỉnh cầu để trả lời hoặc cung cấp tài liệu bổ sung cho Thành Phố để trả lời thỉnh cầu.



Thông Báo việc Tăng Tiền Thuê

Khoảng thời gian để đưa ra thông báo tăng tiền thuê đối với một không gian không phải nhà di động với hợp đồng thuê theo tháng được quy định trong Đoạn 827 Bộ luật Dân sự California.

Thông báo được quy định sẽ là 30 ngày đối với bất kỳ hình thức thuê nhà theo tháng nào khi mức tăng tiền thuê nhà không quá 10%.

Thông báo được quy định về việc tăng tiền thuê nhiều hơn 10% sẽ là 90 ngày. Thông báo về việc tăng tiền thuê đối với hợp đồng thuê có thời hạn cố định sẽ phụ thuộc vào các quy định về thông báo, nếu có, trong chính hợp đồng thuê.

Việc tăng tiền thuê đối với các không gian nhà di động được quy định là 90 ngày, bất kể phần trăm tăng.



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).



Luật Liên Quan của Bang California

Đạo Luật Nhà Cho Thuê Costa Hawkins

- Bảo vệ quyền của chủ nhà trong việc tăng tiền thuê theo giá thị trường cho một căn hộ khi người thuê dọn đi.
- Ngăn cản các thành phố thiết lập các hạn chế về tiền thuê đối với căn hộ được xây dựng sau năm 1995.
- Miễn trừ cho nhà dành cho một gia đình và condo.

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=1954.50

Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà năm 2019 (AB 1482)

- Giới hạn tiền thuê tăng đến 5% cộng với CPI hoặc 10%, tùy theo mức nào thấp hơn.
- Định nghĩa "Lý do chính đáng" cho việc trục xuất.

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB1482



Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng



Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng là gì?



- Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Thành phố là luật địa phương cung cấp các biện pháp bảo vệ trục xuất “chính đáng” đối với hầu hết những người thuê nhà liên tục và hợp pháp cho bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà di động trong ít nhất 30 ngày.
- Sắc lệnh này định nghĩa những lý do nào là có thể cho phép chủ sở hữu bất động sản trục xuất người thuê nhà.



Những Loại Lý Do Chính đáng

Theo Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng, người thuê nhà chỉ có thể bị trục xuất vì lý do "chính đáng", được chia thành hai loại:



1. Có Vi Phạm



2. Không Vi Phạm



Nguyên nhân Có Vi Phạm

1. Khi người thuê vi phạm hợp đồng cho thuê theo một hoặc nhiều cách sau đây:

- Không trả được tiền thuê nhà.
- Vi phạm nghiêm trọng hợp đồng cho thuê.
- Duy trì, thực hiện hoặc cho phép sự phiền toái xảy ra.
- Gây lãng phí.
- Không ký được một hợp đồng thuê tương tự.
- Sử dụng nhà vào mục đích trái pháp luật.
- Không dời đi sau khi chấm dứt hợp đồng.
- Thực hiện hành vi phạm tội ở trên bất động sản hoặc ngoài bất động sản nhắm vào chủ sở hữu.
- Chuyển nhượng hay cho thuê lại nơi ở vi phạm hợp đồng thuê.
- Từ chối cho phép chủ sở hữu tiếp cận nhà.
- Không chuyển đi sau khi có thông báo bằng văn bản.



Lý Do Không Vi Phạm

2. Không Vi Phạm: Người thuê nhà không vi phạm hợp đồng thuê nhà vẫn có thể bị trục xuất vì những lý do sau:

- Có ý định tiếp tục ở đây khi mà chủ sở hữu hoặc người phối ngẫu, bạn đời sống chung, con, cháu, cha mẹ hoặc ông bà của họ muốn chuyển đến sống ở bất động sản là tư gia này.
- Rút bất động sản nhà ở ra khỏi thị trường cho thuê trong vòng ít nhất 24 tháng.
- Lệnh của chính phủ hoặc tòa án.
- Có ý định phá bỏ hoặc sửa sang đáng kể bất động sản nhà ở.



Hỗ Trợ Chuyển Chỗ Ở

Chủ sở hữu được quy định hỗ trợ những người thuê nhà bị trục xuất vì (các) lý do Chính Đáng Không Do Vi Phạm trong việc chuyển đến nơi ở mới theo một trong hai cách:

- Chủ sở hữu có thể thanh toán trực tiếp cho người thuê ba (3) tháng tiền thuê; hoặc
- Chủ sở hữu có thể miễn việc thanh toán tiền thuê cho ba (3) tháng thuê nhà cuối cùng bằng văn bản.

Việc hỗ trợ chuyển chỗ ở phải được cung cấp bất kể thu nhập của người thuê nhà và trong vòng 15 ngày theo lịch kể từ ngày gửi thông báo trục xuất.



Thông Báo cho Người Thuê Nhà về Sắc Lệnh

- Chủ sở hữu sẽ đăng thông báo, trên một biểu mẫu do Thành phố quy định, cung cấp thông tin về sự tồn tại của Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng, bao gồm các biện pháp bảo vệ liên quan đến di trú hay tình trạng công dân của người thuê cũng như quyền được hỗ trợ chuyển đến chỗ ở mới trong những trường hợp được giới hạn.
- Đối với bất kỳ Hợp đồng thuê nhà nào được bắt đầu hoặc gia hạn vào hoặc sau **Ngày 19 Tháng Mười Một, 2021**, thông báo sẽ được cung cấp như một điều khoản phụ của hợp đồng thuê hoặc cho thuê, hoặc dưới dạng thông báo bằng văn bản được người thuê ký tên, kèm theo một bản sao được cung cấp cho người thuê.
- Đối với Hợp đồng thuê nhà tồn tại trước **Ngày 19 Tháng Mười Một, 2021**, thông báo bằng văn bản sẽ được cung cấp cho người thuê nhà không trễ hơn ba mươi (30) ngày sau ngày Sắc lệnh này có hiệu lực, hoặc như một phụ lục của hợp đồng thuê hoặc cho thuê.



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).



Điều khoản Bảo Vệ Sự Trả Thù do Trục Xuất và Chống Quấy rối



Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng bao gồm các điều khoản Bảo Vệ Sự Trả Thù do Trục Xuất và Chống Quấy Rối đối với người thuê nhà.



Bảo Vệ Sự Trả Thù Do Trục Xuất

Nếu mục đích chính của Chủ sở hữu trong việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà hoặc từ chối gia hạn Hợp đồng thuê nhà về bản chất là trả thù và nếu người thuê nhà không vi phạm trong việc thanh toán tiền thuê nhà, thì Chủ sở hữu không được:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà hoặc
- Từ chối gia hạn Hợp đồng thuê nhà hoặc
- Khiến người thuê buộc phải rời đi

Người thuê nhà có thể khẳng định sự trả thù một cách chắc chắn hoặc để phòng vệ trước hành động của Chủ sở hữu bất kể bao nhiêu thời gian đã trôi qua giữa việc người thuê khẳng định hoặc thực hiện các quyền và cáo buộc hành động trả thù.

- Việc trả thù người thuê nhà bởi vì người thuê nhà thực hiện các quyền của họ là bị nghiêm cấm.
- Khiếu nại về việc trả thù chỉ có thể được đưa ra tòa và không được giải quyết về mặt hành chính.



Điều Khoản Chống Quấy Rối

Chủ Sở Hữu không được:

- Làm gián đoạn, chấm dứt, hoặc không cung cấp dịch vụ nhà ở theo yêu cầu của pháp luật
- Không thực hiện theo đúng nghĩa vụ việc hoàn tất sửa chữa và bảo trì một khi đã tiến hành
- Không tuân thủ các quy trình sửa chữa, ngăn chặn hoặc khắc phục hậu quả thích hợp trong ngành nhằm giảm thiểu tiếp xúc với tiếng ồn, bụi, chì, sơn, nấm mốc, amiăng hoặc các vật liệu khác có thể gây hại cho sức khỏe;
- Tiến hành cải tạo có lựa chọn hoặc xây dựng một căn hộ để quấy rối người thuê nhà
- Từ chối xác nhận hoặc chấp nhận thanh toán tiền thuê hợp pháp của người thuê nhà
- Từ chối tiền mặt hoặc xử lý séc trả tiền thuê hoặc hình thức thanh toán tiền thuê được chấp nhận khác trong hơn 30 ngày sau khi nó được cung cấp
- Không duy trì địa chỉ hiện tại để chuyển các khoản thanh toán tiền thuê nhà
- Vi phạm quyền riêng tư của người thuê nhà
- Lạm dụng quyền tiếp cận bất động sản nhà ở

Vui lòng xem Sắc lệnh để biết danh sách đầy đủ các điều khoản Chống Quấy Rối.



RSO và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng

Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà Và Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng sẽ không áp dụng cho một số loại bất động sản nhà ở cụ thể, bao gồm:

- Nhà ở được xây dựng trong 15 năm gần đây
- Nhà ở giá phải chăng có hạn chế về chuyển nhượng kế ước sở hữu
- Khách sạn và nơi tạm trú
- Bệnh viện và các cơ sở chăm sóc
- Ký túc xá
- Và các khu sinh hoạt chung khác

***Các trường hợp miễn trừ khác được áp dụng. Hãy tham khảo Sắc Lệnh để có danh sách đầy đủ các bất động sản được miễn trừ.**



Làm sao để biết bất động sản của tôi có được bao gồm không?



Truy cập trang: www.santa-ana.org/pb/property-information-search



Tìm kiếm địa chỉ bất động sản của quý vị để xác định xem bất động sản của quý vị có được bao gồm không



Nguồn trợ giúp

- Toàn văn của Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà Và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng đã được thông qua có trên trang web của Thành phố tại www.santa-ana.org/renterprotections bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, và tiếng Việt.
- Thành phố cũng đã chuẩn bị thông tin thân thiện với người dùng cho cả người thuê và chủ sở hữu bất động sản cho thuê, bao gồm câu trả lời cho các Câu hỏi Thường gặp bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, và tiếng Việt.
- Nếu người thuê hoặc chủ sở hữu bất động sản cho thuê có bất kỳ câu hỏi nào, vui lòng gửi email cho chúng tôi rso@santa-ana.org hoặc gọi (714) 667-2209 để nói chuyện với một trong những nhân viên của chúng tôi.



Hỗ Trợ Người Thuê Nhà

Hội đồng Nhà ở Công bằng của Quận
Orange

(714) 569-0823

www.fairhousingoc.org

info@fairhousingoc.org

SoCal Hỗ Trợ Pháp Lý Cộng Đồng

(800) 834-5001

www.communitylegalsocal.org



Trung Tâm Công Luật
601 Civic Center Dr. West
Santa Ana, CA 92701
(714) 541-1010 ext. 303

www.publiclawcenter.org

info@publiclawcenter.org



Hỗ Trợ Chủ Sở Hữu/Chủ Nhà

- Chủ Sở Hữu và Chủ Nhà được khuyến khích tìm kiếm cố vấn pháp lý riêng liên quan đến việc giải thích các Sắc lệnh.





Quý vị muốn đặt câu hỏi?

