



THÀNH PHỐ Santa Ana

Bảo Hộ Người Thuê

Hội đồng thành phố Santa Ana đã thông qua hai sắc lệnh mới để giúp bảo hộ cho những người thuê nhà, bắt đầu từ ngày 19 tháng 11 năm 2021.

1 Sắc lệnh ổn định tiền thuê

Giới hạn tăng tiền thuê nhà ở không quá 3% mỗi năm hoặc 80% của CPI, tùy theo mức nào thấp hơn.

2 Sắc lệnh Trục xuất Nguyên nhân

Giới hạn lý do mà người thuê nhà có thể bị đuổi.

TÌM HIỂU CÁC QUY ĐỊNH MỚI BẢO HỘ CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ TRONG THÀNH PHỐ



XIN VÀO TRANG MẠNG
THÀNH PHỐ DÙNG MÃ SỐ

www.santa-ana.org/renterprotections
TIẾNG ANH • TIẾNG TÂY BAN NHA • TIẾNG VIỆT

Mọi thắc mắc?

e-mail chúng tôi : rso@santa-ana.org

Liên lạc chúng tôi: (714) 667-2209

THÀNH PHỐ Santa Ana

Tóm tắt biện pháp bảo hộ người thuê

- Sắc lệnh mới giới hạn giá thuê nhà không tăng quá 3% mỗi năm, hoặc 80% thay đổi trong Chỉ số Giá Tiêu dùng trong thời gian 12 tháng vừa qua. Nếu chỉ số CPI giảm thì, không được phép tăng tiền thuê nhà.
- Thành phố công bố tăng tiền thuê có hiệu lực tại www.santa-ana.org/renterprotections.
- Sắc lệnh tiền thuê không áp dụng:
 - Các tòa nhà được xây dựng sau ngày 1 tháng 2 năm 1995 hoặc các chỗ nhà di động cho thuê sau ngày 1 tháng 1 năm 1990. Muốn kiểm tra tuổi của tòa nhà mình thì đánh địa chỉ mình vào trang mạng Thành phố <https://www.santa-ana.org/pb/property-information-search>.
 - Một số nhà khác bao gồm xây trong 15 năm qua; nhà giá thấp giới hạn chế giấy chủ quyền, khách sạn và cư trú tạm thời; bệnh viện và viện chăm sóc; ký túc xá; và các khu chia phòng.
 - Bất kỳ bất động sản nhà ở nào được cấp sau ngày 1 tháng 2 năm 1995.
 - Nhà chung cư hoặc nhà thuộc sở hữu riêng của cá nhân. Tuy nhiên, sự miễn trừ này không áp dụng cho các căn hộ chung cư hoặc nhà thuộc sở hữu riêng của cá nhân hoặc một số tập đoàn, LLC hoặc quỹ đầu tư bất động sản

Các điều khoản khác

- Có những trường hợp mà chủ nhà có thể tăng tiền thuê của người thuê trên 3%, nhưng họ phải thông qua Thành phố cấu xét và chấp thuận.
- Bất kỳ người chủ bất động sản hoặc nhà di động nào đều có thể đề nghị miễn trừ giới hạn tăng tiền thuê, nhưng ai đã thuê trên một năm cần cung cấp bằng chứng mức tăng vượt quá mức tiền thuê tối đa nếu sự cần thiết để mang lại lợi nhuận công bằng và hợp lý cho tài sản của họ.
- Chủ nhà phải thông báo cho người thuê khi bắt đầu hợp đồng hoặc các thông báo về việc tăng tiền thuê nhà. Mẫu đơn thông báo có sẵn trên trang mạng Thành phố.

Khoảng thời gian chủ sở hữu phải thông báo trước cho người thuê về việc tăng tiền thuê nhà sẽ tùy thuộc vào luật tiểu bang.

Vui lòng truy cập trang mạng của thành phố để biết danh sách đầy đủ các nguyên nhân không có lỗi và có lỗi tại

www.santa-ana.org/renterprotections 

Tóm tắt Sắc lệnh Trục xuất nguyên nhân:

- Sau 30 ngày, chủ nhà không được chấm dứt hợp đồng thuê nhà nếu không có lý do chính đáng, điều này sẽ được nêu trong bản thông báo.
- Lý do chính đáng bao gồm một số nguyên nhân do lỗi như:
 - Không trả tiền thuê nhà;
 - Vi phạm điều khoản của hợp đồng thuê nhà;
 - Gây phiền toái, hoạt động tội phạm và các hành động khác.
- Trước khi ra thông báo chấm dứt hợp đồng do người thuê gây ra và có thể sửa hoặc làm lành, đầu tiên chủ nhà nên thông báo về hành vi vi phạm kèm cho thời gian để người thuê khắc phục (các) vi phạm. Nếu vi phạm không được khắc phục trong thời gian đó, chủ nhà có thể gửi thông báo ba ngày trả nhà hoặc sửa đổi vi phạm.
- Lý do chính đáng gồm không lỗi như sau:
 - Chủ nhà có ý định ở tại gia cư;
 - Loại bỏ nhà khỏi thị trường cho thuê;
 - Phá dỡ hoặc tu sửa đáng kể.
- Việc chấm dứt hợp đồng không do lỗi, chủ nhà sẽ cung cấp 3 tháng tái định cư hoặc miễn tiền thuê nhà cho 3 tháng cuối cùng của hợp đồng thuê nhà.

Các điều khoản khác

- Sắc lệnh không áp dụng cho một số bất động sản, bao gồm:
 - Nhà đã xây trong 15 năm qua;
 - Nhà giá thấp giới hạn chế giấy chủ quyền;
 - Khách sạn và cư trú tạm thời;
 - Bệnh viện và viện chăm sóc;
 - Ký túc xá và các khu sinh hoạt chung khác.
 - Bất kỳ bất động sản nhà ở nào được cấp sau ngày 1 tháng 2 năm 1995.
 - Nhà chung cư hoặc nhà thuộc sở hữu riêng của cá nhân. Tuy nhiên, sự miễn trừ này không áp dụng cho các căn hộ chung cư hoặc nhà thuộc sở hữu riêng của cá nhân hoặc một số tập đoàn, LLC hoặc quỹ đầu tư bất động sản.
- Chủ nhà phải cung cấp thông báo văn bản về Sắc lệnh và các quyền lợi cho những người đã thuê. Những người thuê hay lập lại hợp đồng sau ngày 19 tháng 11 năm 2021, phải được cung cấp thông báo bằng văn bản như một phụ lục của hợp đồng thuê hoặc thỏa thuận cho thuê. Mẫu đơn thông báo văn bản có sẵn trên trang mạng Thành phố.
- Sắc lệnh Trục xuất nguyên nhân cũng cung cấp các biện pháp bảo vệ để ngăn chặn việc trả đũa trục xuất người thuê nhà và quấy rối người thuê nhà.

Ngày sửa đổi: Ngày 7 tháng 2, 2022