

SẮC LỆNH SỐ NS-3010

MỘT SẮC LỆNH CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ SANTA ANA YÊU CẦU TRỰC XUẤT CÓ LÝ DO CHÍNH ĐÁNG

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

Đoạn 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 trực xuất có lý do chính đáng.
- B. Sự bất ổn về nhà ở đe dọa đến bình yên, sức khỏe và sự an toàn của cộng đồng vì việc trực xuất khỏi nhà của một người có thể dẫn đến tình trạng vô gia cư kéo dài; tăng tính di chuyển của khu dân cư; mất cộng đồng; căng thẳng về tài chính hộ gia đình do phải trả phí đăng ký thuê nhà và tiền ký thác; căng thẳng và lo lắng của những người phải chuyển chỗ; tăng thời gian đi lại và ảnh hưởng đến giao thông nếu người lao động phải chuyển chỗ không tìm được nhà ở giá rẻ trong thành phố nơi họ làm việc; và gián đoạn việc giáo dục con cái trong gia đình.
- C. Việc trực xuất gây ra những khó khăn đặc biệt cho các cá nhân và hộ gia đình có phương tiện hạn chế, do tình trạng thiếu nhà ở giá rẻ trong Thành phố Santa Ana và khu vực nói chung.
- D. 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 chứng minh 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.
- E. 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.
- F. 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.

- G. 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.
- H. 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.
- 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. Hội đồng Thành phố đã nhận được lời khai công khai tại nhiều cuộc họp từ các cư dân Santa Ana, những người tuyên bố rằng họ và những người hàng xóm của họ không muốn khiếu nại chống lại chủ nhà của họ về điều kiện sống không phù hợp và/hoặc việc chủ nhà hoặc công ty quản lý vi phạm hợp đồng thuê của họ, do nỗi sợ hãi bị đuổi ra khỏi nhà mà không có lý do chính đáng.
- K. Cơ quan Lập pháp Bang California đã thông qua Đạo luật Bảo vệ Người thuê nhà 2019 ("AB 1482"), được đưa vào trong một phần trong Bộ luật Dân sự California đoạn 1946.2 ("đoạn 1946.2"), có hiệu lực theo các điều khoản riêng vào ngày 1 tháng 1 năm 2020 và, với một số ngoại lệ, nghiêm cấm chủ sở hữu nhà ở chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà không có lý do chính đáng.
- L. AB 1482 quy định rằng một sắc lệnh địa phương được thông qua sau ngày 1 tháng 9 năm 2019, yêu cầu lý do chính đáng cho việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở sẽ thay thế Bộ luật Dân sự California đoạn 1946.2 chỉ khi sắc lệnh "bảo vệ hơn" so với đoạn 1946.2.
- M. Theo quy định của Bộ luật Dân sự California đoạn 1946.2(g)(1)(B), Hội đồng Thành phố nhận thấy rằng các điều khoản của Sắc lệnh này quy định lý do chính đáng cho việc chấm dứt hoặc thuê mượn có tính bảo vệ hơn Bộ luật Dân sự California đoạn 1946.2 vì các lý do sau:
 - 1. Lý do chính đáng cho việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo Sắc lệnh này phù hợp với Bộ luật Dân sự California đoạn 1946.2.

2. Sắc lệnh này cung cấp các biện pháp bảo vệ bổ sung cho người thuê nhà mà không bị cấm bởi bất kỳ điều khoản nào khác của luật hiện hành.
- N. Hội đồng Thành phố nhận thấy và xác định rằng việc điều chỉnh các mối quan hệ giữa chủ nhà và người thuê nhà sẽ làm tăng tính chắc chắn và công bằng trong thị trường cho thuê nhà ở tại Thành phố và do đó phục vụ cho sự bình yên, sức khỏe và an toàn của cộng đồng.
- O. 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.
- P. Hội đồng Thành phố thông qua các quy định này để giải quyết các mối đe dọa được nêu dưới đây.
1. Nhà ở, đặc biệt là nhà ở giá phải chăng, rất khó kiếm được ở vùng này, kể cả ở Santa Ana. Các vụ trục xuất không chỉ gây mất ổn định thị trường nhà ở mà có thể dẫn đến mất nhà ở giá phải chăng;
 2. Để bảo vệ sự bình yên, sức khỏe và an toàn của cộng đồng, Hội đồng Thành phố nhận thấy rằng cần phải thông qua một sắc lệnh quy định trục xuất có lý do chính đáng, cho tất cả các lý do nêu trong các tường trình sự kiện kể trên, được đưa vào đây để tham khảo;
 3. Nếu không có Sắc lệnh này, việc trục xuất không có lý do chính đáng có thể dẫn đến việc chuyển chỗ của những người thuê nhà ở, những người buộc phải tìm nhà ở mới trong một thị trường nhà ở ngày càng đắt đỏ, và sẽ làm tăng đáng kể nguy cơ người thuê nhà trở thành người vô gia cư; và,
 4. Có một mối đe dọa đối với bình yên, sức khỏe và an toàn công cộng của Thành phố và cộng đồng thành phố, do đó cần phải ban hành Sắc lệnh này để đảm bảo rằng những người thuê nhà không phải ra khỏi nhà mà không có lý do chính đáng.
- Q. 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.
- R. Hội đồng Thành phố kết luận, xác định và tuyên bố rằng mối đe dọa đối với sức khỏe cộng đồng, an toàn và an sinh của Thành phố và cư dân của Thành phố đòi hỏi phải ban hành sắc lệnh.

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. Các đoạn từ 8-1993 đến 8-1997 của Bộ luật Thành phố Santa Ana bị xóa toàn bộ.

Đoạn 4. Theo đây, Phần 4 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 4. - TRỰC XUẤT CÓ LÝ DO CHÍNH ĐÁNG

Đoạn 8-1993 - Trích dẫn.

Phần này sẽ được biết đến là “Sắc lệnh trực xuất có lý do chính đáng”.

Đoạn 8-1994 - Hạn chế chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà không có lý do chính đáng

(a) Bất kể luật nào khác, sau khi người thuê đã lưu trú tại bất động sản nhà ở liên tục và hợp pháp trong ba mươi (30) ngày, Chủ sở hữu bất động sản nhà ở sẽ không được chấm dứt Hợp đồng thuê nhà mà không có lý do chính đáng, điều này sẽ được nêu trong thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà bằng văn bản.

1) 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 Phần 4 Điều X của Chương 8 của Bộ luật Thành phố Santa Ana, bao gồm các biện pháp bảo vệ liên quan đến nhập cư hoặc tình trạng công dân của người thuê theo Bộ luật Dân sự đoạn 1940.35 và Bộ luật về thể thức dân sự đoạn 1161.4, như có thể được sửa đổi. Thông báo phải được dán ở vị trí dễ thấy trong khu nhà. Thông báo phải được viết bằng ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản thuê nhà (ví dụ: tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) cùng với tiếng Anh.

2) Ngoài tất cả các yêu cầu thông báo khác được quy định ở những nơi khác trong Phần này, Chủ sở hữu của bất kỳ bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà ở di động nào, được yêu cầu cung cấp thông báo bằng văn bản cho người thuê về các quyền của họ theo Phần này như sau:

A. Thông báo được yêu cầu theo Phần này phải theo mẫu do Thành phố quy định và bao gồm các thông tin sau:

i. Sự tồn tại và phạm vi của Phần 4 Điều X này của Chương 8 Bộ luật Thành phố Santa Ana; và,

- ii. Quyền được hỗ trợ chuyển đến nơi ở mới trong những trường hợp hạn chế theo tiểu đoạn (d)(2) trong tài liệu này.
 - B. Chủ sở hữu phải cung cấp cho người thuê thông báo này khi gửi bất kỳ thông báo nào về việc thay đổi các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà.
 - C. Chủ sở hữu phải cung cấp thông báo vào hoặc trước khi bắt đầu tất cả các Hợp đồng được bắt đầu sau ngày có hiệu lực của Tiểu phần này.
- (b) Đối với mục đích của đoạn này, "lý do chính đáng" bao gồm một trong những điều sau:
- 1) Lý do chính đáng do lỗi, đó là bất kỳ nguyên nhân nào sau đây:
 - A. Thanh toán tiền thuê nhà không đủ.
 - B. Vi phạm điều khoản quan trọng của hợp đồng thuê, như được mô tả trong đoạn văn (3) Đoạn 1161 Bộ luật về Thể thức Dân sự, bao gồm, nhưng không giới hạn, việc vi phạm một điều khoản của hợp đồng thuê sau khi được thông báo bằng văn bản để khắc phục sự vi phạm. "Vi phạm điều khoản cơ bản" sẽ không bao gồm:
 - i. Nghĩa vụ giới hạn số người cư trú, trong trường hợp là có người ở thêm cùng với người thuê bất động sản nhà ở do đó vượt quá giới hạn về sức chứa được quy định trong hợp đồng thuê là:
 - I. Người phụ thuộc dưới 18 tuổi, hoặc
 - II. Người thuê nhà thay thế đã chuyển đến sau khi người thuê nhà được chấp thuận đã dọn khỏi bất động sản nhà ở, miễn là việc bổ sung không vượt quá quy định Bộ luật Gia cư Thống nhất.
 - i. Chủ sở hữu sẽ có quyền chấp thuận hoặc từ chối người có khả năng sẽ thuê bổ sung hoặc thay thế, người này không phải là trẻ phụ thuộc, miễn là Chủ sở hữu không từ chối chấp thuận một cách bất hợp lý. Nếu Chủ sở hữu không trả lời người thuê bằng văn bản kèm theo mô tả lý do từ chối yêu

cầu trong một khoảng thời gian hợp lý kể từ khi nhận được yêu cầu bằng văn bản của người thuê, yêu cầu của người thuê sẽ được coi là được Chủ sở hữu chấp thuận nếu hợp đồng thuê trong khoảng thời gian từ một (1) năm trở xuống.

- ii. Một sự thay đổi trong các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà không phải là kết quả của một thỏa thuận bằng văn bản rõ ràng được ký bởi cả hai bên. Chủ sở hữu không buộc phải có sự đồng ý bằng văn bản của người thuê đối với việc thay đổi các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà nếu việc thay đổi các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà được phần này cho phép, hoặc nếu Chủ sở hữu được yêu cầu thay đổi các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà theo luật liên bang, tiểu bang hoặc địa phương. Không có nội dung nào trong tiểu đoạn này miễn trừ việc Chủ sở hữu cung cấp thông báo bắt buộc về mặt pháp lý về việc thay đổi các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà.
- C. Duy trì, làm hại hoặc cho phép duy trì hoặc tạo ra sự phiền toái như được mô tả trong đoạn văn (4) của Đoạn 1161 của Bộ luật Tổ tụng Dân sự.
- D. Phạm tội lãng phí theo quy định tại đoạn văn (4) Đoạn 1161 của Bộ luật về Thủ tục Dân sự.
- E. Người thuê có hợp đồng thuê bằng văn bản đã chấm dứt vào hoặc sau ngày Sắc lệnh này có hiệu lực, và sau khi có yêu cầu hay đề nghị bằng văn bản từ Chủ sở hữu, người thuê đã từ chối thực hiện một văn bản gia hạn hoặc gia hạn hợp đồng thuê thêm một thời hạn tương tự với các điều khoản tương tự, với điều kiện các điều khoản đó không vi phạm mục này hoặc bất kỳ điều khoản nào khác của pháp luật.
- F. Hoạt động tội phạm của người thuê đối trên bất động sản nhà ở, bao gồm bất kỳ khu vực chung nào, hoặc bất kỳ hoạt động tội phạm hoặc mối đe dọa tội phạm nào, như được định nghĩa trong tiểu phần (a) của Đoạn 422 Bộ luật Hình sự, trên hoặc ngoài bất động sản nhà ở, nhắm đến Chủ sở hữu hoặc đại diện nào của Chủ sở hữu bất động sản nhà ở hoặc các thành viên trong hộ gia đình của người thuê hoặc những người thuê khác của bất động sản nhà ở. Điều khoản lý do chính đáng do lỗi này sẽ được áp dụng nếu Chủ sở hữu, trong một thời gian hợp lý, đã báo cáo hoạt động tội phạm cho cơ quan thực thi pháp luật. Hơn nữa, điều khoản trục xuất người thuê với lý do chính đáng

do lỗi theo quy định này sẽ chỉ áp dụng cho người thuê đó đã thực hiện hành vi phạm tội được mô tả ở đây. Nếu người thuê nhà được tuyên bố trắng án hoặc không có tội với các cáo buộc dẫn đến việc trục xuất, hoặc nếu các cáo buộc không được nộp chống lại người thuê nhà trong thời hạn luật thời tiêu được áp dụng, người thuê nhà sẽ được quyền khôi phục lại Hợp đồng thuê nhà chỉ đối với cùng một khu bất động sản cư trú còn trống.

G. Chuyển nhượng hoặc cho thuê lại nhà ở vi phạm hợp đồng thuê của người thuê, như được mô tả trong đoạn văn (4) Đoạn 1161 của Bộ luật về Thể thức Dân sự.

i. Mặc dù có bất kỳ điều khoản trái ngược nào trong phần này, Chủ sở hữu sẽ không thực hiện bất kỳ hành động nào để chấm dứt Hợp đồng thuê nhà dựa trên việc người thuê cho thuê lại bất động sản nhà ở nếu tất cả các yêu cầu sau được đáp ứng:

I. Người thuê nhà yêu cầu Chủ sở hữu cho phép bằng văn bản để cho thuê lại bất động sản nhà ở;

II. Người thuê tiếp tục cư trú trong bất động sản nhà ở như là nơi cư trú chính của họ;

III. Việc cho thuê lại thay thế một hoặc nhiều người thuê đã rời đi theo hợp đồng thuê trên cơ sở một đổi một; và

IV. Chủ sở hữu không trả lời người thuê bằng văn bản trong một khoảng thời gian hợp lý kể từ khi nhận được yêu cầu bằng văn bản của người thuê. Nếu Chủ sở hữu không trả lời yêu cầu bằng văn bản của Người thuê, yêu cầu đó sẽ được coi là được Chủ sở hữu chấp thuận nếu hợp đồng thuê có thời hạn từ một (1) năm trở xuống. Việc từ chối hợp lý của Chủ sở hữu đối với yêu cầu bằng văn bản của người thuê có thể dựa trên, nhưng không giới hạn, căn cứ rằng tổng số người cư trú trong một bất động sản nhà ở vượt quá số người cư trú tối đa như được xác định theo Đoạn 503 (b) của Bộ luật Gia cư Thống nhất hoặc điều khoản kế thừa.

H. Việc người thuê từ chối cho phép Chủ sở hữu đi vào bất động sản nhà ở theo ủy quyền của Đoạn 1101.5 và 1954 của Bộ luật

Dân sự, và Đoạn 13113.7 và 17926.1 của Bộ luật Sức khỏe và An toàn.

- I. Việc sử dụng mặt bằng vào mục đích trái pháp luật như được mô tả tại đoạn văn (4) Đoạn 1161 của Bộ luật về Thể thức Dân sự.
- J. Nhân viên, người đại diện hoặc người được cấp phép không trả lại nhà sau khi chấm dứt tư cách nhân viên, người đại diện hoặc người được cấp phép như được mô tả trong đoạn văn (1) của Đoạn 1161 của Bộ luật về Thể thức Dân sự.
- K. Khi người thuê không giao quyền chiếm hữu bất động sản nhà ở sau khi cung cấp thông báo bằng văn bản cho Chủ sở hữu theo quy định tại Đoạn 1946 của Bộ luật Dân sự về việc người thuê có ý định chấm dứt việc thuê bất động sản đó hoặc đưa ra văn bản đề nghị từ bỏ được chấp nhận bằng văn bản của Chủ sở hữu nhưng không giao quyền chiếm hữu vào thời điểm quy định trong thông báo bằng văn bản đó như được mô tả tại đoạn văn (5) Đoạn 1161 của Bộ luật về Thể thức Dân sự.

2) Lý do chính đáng không do lỗi, bao gồm bất kỳ nguyên nhân nào sau đây:

A.

- i. Ý định vào ở bất động sản nhà ở của Chủ sở hữu hoặc vợ/chồng, bạn đời ở nhà, con, cháu, cha mẹ hoặc ông bà của họ.
- ii. Đối với các hợp đồng thuê được ký kết vào hoặc sau ngày Sắc lệnh này có hiệu lực, tiểu đoạn này sẽ chỉ áp dụng nếu người thuê đồng ý bằng văn bản về việc chấm dứt hợp đồng, hoặc nếu một điều khoản của hợp đồng thuê cho phép Chủ sở hữu chấm dứt hợp đồng nếu Chủ sở hữu, hoặc vợ/chồng, bạn đời ở nhà, con, cháu, cha mẹ hoặc ông bà của họ đơn phương quyết định đến ở bất động sản nhà ở trong thời gian ít nhất 24 tháng, như đã được Chủ sở hữu khẳng định trong một chứng thư nộp cho Thành phố. Việc bổ sung một điều khoản cho phép Chủ sở hữu chấm dứt hợp đồng thuê như được mô tả trong điều khoản này vào một hợp đồng thuê mới hoặc hợp đồng thuê được gia hạn hoặc hợp đồng thuê thời hạn cố định tạo thành một điều khoản tương tự cho mục đích của tiểu đoạn văn (E) của đoạn văn (1).

B. Rút bất động sản nhà ở ra khỏi thị trường cho thuê trong thời gian dự kiến ít nhất là 24 tháng, như đã được Chủ sở hữu khẳng định trong một chứng thư bằng văn bản gửi cho Thành phố.

C.

i. Chủ sở hữu tuân thủ bất kỳ điều nào sau đây:

I. Sắc lệnh do cơ quan chính phủ hoặc tòa án ban hành liên quan đến khả năng sinh sống yêu cầu phải di dời khỏi bất động sản nhà ở đó.

II. Lệnh do cơ quan chính phủ hoặc tòa án ban hành yêu cầu dời khỏi bất động sản nhà ở đó.

III. Một sắc lệnh địa phương yêu cầu phải di dời khỏi bất động sản nhà ở đó.

ii. Nếu bất kỳ cơ quan chính phủ hoặc tòa án nào xác định rằng người thuê có lỗi đối với tình trạng hoặc điều kiện dẫn đến việc áp dụng sắc lệnh hoặc cần phải dời đi theo điều khoản (i), người thuê sẽ không được hưởng hỗ trợ di dời như được nêu trong đoạn văn (3) của tiểu đoạn (d).

D.

i. Có ý định phá bỏ hoặc sửa sang lại cơ bản bất động sản nhà ở.

ii.

I. Chủ sở hữu phải thông báo trước cho người thuê về khả năng được đến căn hộ ở lại sau khi hoàn thành việc sửa chữa, hoặc nếu được người thuê yêu cầu, quyền từ chối đầu tiên đối với bất kỳ đơn vị cho thuê trống tương đương nào đã được cung cấp với giá thuê tương đương thuộc sở hữu của Chủ sở hữu; và

II. Trong trường hợp Chủ sở hữu tìm cách cho thuê căn hộ đã được tu sửa trong vòng sáu (6) tháng sau khi hoàn thành công việc tu sửa, người thuê bị trục xuất sẽ có quyền từ chối đầu tiên đối với việc đến ở lại hay thuê lại căn hộ đó, trừ khi Chủ sở hữu cung cấp văn bản của người thuê nhà về việc từ bỏ quyền thuê lại nhà theo tiểu đoạn này.

- iii. Theo mục đích của tiểu đoạn này, “sửa sang lại cơ bản” có nghĩa là thay thế hoặc sửa đổi đáng kể bất kỳ hệ thống kết cấu, điện, đường ống dẫn nước hoặc cơ khí nào yêu cầu giấy phép từ cơ quan chính phủ, hoặc loại bỏ các vật liệu nguy hiểm, bao gồm sơn có chì, nấm mốc, hoặc amiăng, theo luật hiện hành của liên bang, Tiểu bang và địa phương, không thể được thực hiện một cách hợp lý theo cách an toàn với người thuê đang ở tại chỗ và điều đó yêu cầu người thuê phải rời khỏi bất động sản nhà ở đó ít nhất 30 ngày. Chỉ những sửa sang về mặt thẩm mỹ, bao gồm sơn, trang trí và sửa chữa nhỏ, hoặc các công việc khác có thể được thực hiện một cách an toàn mà không cần phải dời đi khỏi nhà ở, sẽ không đủ tiêu chuẩn được xem là một công trình sửa sang cơ bản.
- (c) Trước khi Chủ sở hữu bất động sản nhà ở đưa ra thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà vì lý do chính đáng là một vi phạm hợp đồng thuê có thể khắc phục được, trước tiên Chủ sở hữu phải thông báo về vi phạm cho người thuê để có cơ hội khắc phục vi phạm theo đoạn văn (3) của Đoạn 1161 của Bộ luật về Thẻ thức Dân sự. Nếu vi phạm không được khắc phục khỏi trong khoảng thời gian nêu trong thông báo, thì sau đó có thể đưa ra thông báo trước ba ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà không cần cho cơ hội khắc phục.
- 1) Mọi thông báo bằng văn bản về việc ngừng hoặc khắc phục phải:
- A. Được đề ngày và gửi đến cho người thuê, theo ít nhất một trong các phương pháp được ủy quyền theo Đoạn 1162 của Bộ luật về Thẻ thức Dân sự California, như có thể được sửa đổi;
 - B. Thông báo cho người thuê rằng việc không khắc phục có thể dẫn đến việc bắt đầu thủ tục trục xuất;
 - C. Thông báo cho người thuê về quyền yêu cầu một chỗ ở hợp lý;
 - D. Thông báo cho người thuê số điện thoại liên lạc của Quỹ Bảo vệ Trục xuất hoặc Thành phố nếu không có quỹ này; và
 - E. Bao gồm một tường trình cụ thể về các lý do dẫn đến thông báo bằng văn bản chấm dứt hoặc khắc phục với các sự kiện cụ thể để giúp người thuê xác định (các) ngày, (các) địa điểm, (các) nhân chứng và (các) hoàn cảnh xác minh cho (các) lý do trục xuất.

(d)

- 1) Đối với Hợp đồng thuê nhà cần có lý do chính đáng để chấm dứt Hợp đồng thuê nhà theo tiểu phần (a), nếu Chủ sở hữu bất động sản nhà ở đưa ra thông báo chấm dứt dựa trên lý do hợp lý do lỗi được mô tả trong đoạn văn (2) của tiểu phần (b), Chủ sở hữu sẽ, bất kể thu nhập của người thuê, theo lựa chọn của Chủ sở hữu, thực hiện một trong những điều sau:
 - A. Hỗ trợ người thuê có chỗ ở mới bằng cách cung cấp một khoản thanh toán trực tiếp cho người thuê như được mô tả trong đoạn văn 3; hoặc
 - B. Miễn thanh toán tiền thuê bằng văn bản cho ba (3) tháng cuối cùng của Hợp đồng thuê nhà, trước khi tiền thuê đến hạn thanh toán.
- 2) Nếu Chủ sở hữu đưa ra thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà không có lý do chính đáng, Chủ sở hữu sẽ thông báo cho người thuê về quyền của người thuê để được hỗ trợ chuyển đi hoặc miễn tiền thuê và tất cả các quyền khác theo đoạn này. Nếu Chủ sở hữu quyết định miễn tiền thuê cho ba (3) tháng cuối cùng của Hợp đồng thuê nhà như được quy định tại tiểu đoạn văn (B) của đoạn văn (1), thông báo sẽ nêu rõ số tiền thuê được miễn và không có tiền thuê nhà đến hạn phải trả cho ba (3) tháng cuối của Hợp đồng thuê nhà.
- 3)
 - A. Số tiền hỗ trợ chuyển đến chỗ ở mới hoặc số tiền thuê nhà được miễn sẽ bằng ba (3) tháng tiền thuê nhà của người thuê có hiệu lực khi Chủ sở hữu ra thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà. Mọi hỗ trợ chuyển chỗ ở mới sẽ được cung cấp trong vòng 15 ngày theo lịch kể từ ngày gửi thông báo.
 - B. Nếu người thuê nhà không dọn đi sau khi hết thời hạn trong thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, thì số tiền thực tế của bất kỳ hỗ trợ cho việc chuyển chỗ ở mới hoặc miễn tiền thuê nhà được quy định theo tiểu phần này sẽ có thể được thu hồi như khoảng tổn thất trong một hành động thu hồi quyền sở hữu.
 - C. Hỗ trợ chuyển chỗ ở mới hoặc miễn tiền thuê theo quy định của đoạn này sẽ được ghi có vào bất kỳ hỗ trợ chuyển chỗ nào khác được yêu cầu bởi bất kỳ luật nào khác.
- 4) Chủ sở hữu không tuân thủ nghiêm ngặt đoạn này sẽ khiến cho thông báo chấm dứt hợp đồng vô hiệu.

(e) Đoạn này sẽ không áp dụng cho các loại bất động sản nhà ở hoặc các trường hợp cư trú sau:

- 1) Việc sử dụng khách sạn du lịch và cư trú trong thời gian ngắn như được định nghĩa trong tiểu phần (b) của Đoạn 1940 Bộ luật Dân sự.
- 2) Nơi ở trong bệnh viện bất vụ lợi, cơ sở tôn giáo, cơ sở chăm sóc mở rộng, cơ sở chăm sóc cho người cao niên được cấp phép, như được định nghĩa trong Đoạn 1569.2 của Bộ luật Sức khỏe và An toàn, hoặc cơ sở cư trú dành cho người lớn, như được định nghĩa trong Chương 6 Phần 6 Tựa đề 22 của Sổ tay Chính sách và Thủ tục do Sở Dịch vụ Xã hội của Tiểu bang ban hành.
- 3) Ký túc xá thuộc sở hữu và được 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.
- 4) Chỗ ở trong nhà ở mà người thuê dùng chung phòng tắm hoặc tiện ích nhà bếp với Chủ sở hữu, người duy trì chỗ ở chính của họ tại bất động sản nhà ở đó.
- 5) Nhà ở dành cho một gia đình do Chủ sở hữu ở, bao gồm nhà ở mà Chủ sở hữu ở cho thuê không quá hai đơn vị hoặc phòng ngủ, bao gồm nhưng không giới hạn ở một đơn vị nhà ở phụ hoặc một đơn vị ở phụ cơ sở (junior accessory dwelling unit).
- 6) Căn hộ song lập trong đó Chủ sở hữu đã sử dụng một trong các căn làm nơi cư trú chính của Chủ sở hữu khi bắt đầu Thời gian thuê, miễn là Chủ sở hữu tiếp tục ở.
- 7) Nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận lưu trú trong vòng 15 năm trước đó.
- 8) 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 nhà 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 tuân theo các yêu cầu lý do chính đáng của Bộ luật Thành phố Santa Ana, Chương 8, Điều X, Phần 4. “Bất động sản này đáp ứng các yêu cầu của Bộ luật Thành phố Santa Ana đoạn 8-1994(e)(8) 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 bất kỳ Hợp đồng thuê nhà nào 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.
- iv. Việc bổ sung một điều khoản bao gồm thông báo được yêu cầu theo khoản (i) vào một hợp đồng thuê mới hoặc hợp đồng thuê được gia hạn hoặc hợp đồng thuê thời hạn cố định tạo thành một điều khoản tương tự cho mục đích của tiểu đoạn văn (E) của đoạn văn (1) tiểu phần (b).

9) 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.

- (f) Chủ sở hữu bất động sản nhà ở theo phần này sẽ thông báo cho người thuê như sau:

- 1) Đối với bất kỳ Hợp đồng thuê nhà nào được bắt đầu hoặc gia hạn vào hoặc sau ngày Sắc lệnh này có hiệu lực, như một điều khoản phụ của hợp đồng thuê hoặc cho thuê, hoặc dưới dạng thông báo bằng văn bản có người thuê ký tên, kèm theo một bản sao được cung cấp cho người thuê.
 - 2) Đối với Hợp đồng thuê nhà tồn tại trước ngày Sắc lệnh này có hiệu lực, bằng văn bản thông báo cho người thuê nhà không muộn 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.
 - 3) Thông báo hoặc điều khoản cho thuê sẽ có kích thước chữ không nhỏ hơn 12-point và sẽ bao gồm những điều sau: “Bộ luật Thành phố Santa Ana quy định rằng sau khi tất cả những người thuê đã cư trú tại tài sản liên tục và hợp pháp trong ít nhất ba mươi (30) ngày, Chủ sở hữu nhà phải cung cấp tường trình về nguyên nhân trong bất kỳ thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà nào. Xem Phần 4 của Điều X, Chương 8 Bộ luật Thành phố Santa Ana để biết thêm thông tin.”
- (g) Sẽ là một biện pháp bảo vệ đối với hành động chiếm hữu một đơn vị thuê thuộc Phần này nếu một người xét xử sự kiện xác định rằng:

1) Cả hai điều khoản sau đều được áp dụng:

A. Người thuê hoặc thành viên gia đình của người thuê là nạn nhân của một hành động hoặc các hành động bạo lực gia đình, lạm dụng người lớn tuổi hoặc người lớn phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người hoặc theo dõi nếu hành động bạo lực gia đình, lạm dụng người lớn tuổi hoặc người lớn phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người, hoặc theo dõi đó đã được ghi lại bởi một trong những điều sau:

- i. Lệnh cấm tạm thời, lệnh bảo vệ khẩn cấp hoặc lệnh bảo vệ được ban hành trong vòng 180 ngày qua theo luật bảo vệ người thuê hoặc một thành viên trong gia đình khỏi bạo lực gia đình, lạm dụng người lớn tuổi hoặc người lớn phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người hoặc theo dõi; hoặc
- ii. Người thuê nhà hoặc một thành viên trong hộ gia đình của họ đã nộp báo cáo cảnh sát trong vòng 180 ngày trước đó với cáo buộc rằng họ là nạn nhân của bạo lực gia đình, lạm dụng người lớn tuổi hoặc người lớn phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người hoặc theo dõi trong nhà.

B. Thông báo chuyển khỏi chỗ ở về cơ bản dựa trên hành động hoặc hành vi cấu thành bạo lực gia đình, lạm dụng người lớn tuổi hoặc người lớn phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn bán người hoặc theo dõi đối với người thuê hoặc thành viên gia đình của họ, bao gồm, nhưng không giới hạn, hành động chiếm hữu dựa trên phàn nàn về tiếng ồn, sự xáo trộn hoặc sự hiện diện lặp đi lặp lại của cảnh sát.

2) Bất kể Đoạn này, Chủ sở hữu có thể chấm dứt Hợp đồng thuê nhà nếu:

A. Người thuê nhà hoặc người được bảo vệ bởi lệnh của tòa án hoặc người đã nộp đơn trình báo cảnh sát cho phép người chống lại người được ban hành lệnh bảo vệ hoặc người có tên trong bản báo cáo của cảnh sát là thực hiện hành vi bạo lực gia đình, lạm dụng tình dục người lớn tuổi hoặc người phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn bán người, hoặc rình rập trong nhà đến thăm nhà thuê; hoặc

B. Chủ sở hữu tin tưởng một cách hợp lý rằng sự hiện diện của người mà lệnh bảo vệ đã được ban hành hoặc người được nêu tên trong báo cáo của cảnh sát là đã thực hiện hành vi bạo lực gia đình, lạm dụng người lớn tuổi hoặc người lớn phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn bán người hoặc theo dõi trong nhà có mối đe dọa thể chất đối với những người thuê nhà, khách, những người được mời khác hoặc quyền được hưởng thụ yên tĩnh của người thuê nhà và Chủ sở hữu trước đó đã thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà trong ba (3) ngày để chấm dứt và khắc phục vi phạm này.

(h) Sẽ là một biện pháp bảo vệ đối với hành động có lý do chính đáng không do lỗi cho việc chiếm hữu căn hộ cho thuê theo Phần này nếu một người dưới 21 tuổi là cư dân của căn hộ cho thuê đối tượng, hoặc có mối quan hệ giám hộ hoặc gia đình với một người thuê nhà trong đơn vị cho thuê đối tượng, và người đã đăng ký và tích cực theo học bất kỳ cấp học nào trong một học kỳ học cụ thể.

(i) Bất kỳ việc bán khu nhà ở di động nào sẽ được coi là thay đổi mục đích sử dụng theo Bộ luật Chính quyền đoạn 65863.7. Theo đó, ít nhất sáu mươi (60) ngày trước khi bán khu dành cho nhà di động, Chủ sở hữu phải cung cấp thông báo về việc bán dự kiến đó cho cư dân khu nhà di động và chuẩn bị báo cáo về tác động của việc bán khu nhà di động, bao gồm cả việc thay thế và kế hoạch tái định cư nhằm giảm thiểu một cách thích đáng tác động đến khả năng di dời của bất kỳ cư dân nào trong khu nhà di động được bán để tìm được nhà ở thích hợp trong một khu nhà di

động, nếu có thể, theo các yêu cầu của Bộ luật Chính quyền đoạn 65863.7.

- (j) Mọi sự từ bỏ các quyền theo đoạn này sẽ vô hiệu vì trái với chính sách công.
- (k) Đối với mục đích của Phần này, các định nghĩa sau sẽ được áp dụng:
 - 1) “Chủ sở hữu” và “bất động sản nhà ở” có nghĩa giống như các thuật ngữ đó được định nghĩa trong Bộ luật Dân sự Đoạn 1954.51.
 - 2) “Thuê nhà” có nghĩa là chiếm ở hợp pháp bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà di động và bao gồm hợp đồng thuê hoặc cho thuê lại, và như vậy có thể phải tuân theo sắc lệnh địa phương theo các điều khoản của Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins, Bộ luật Dân sự California đoạn 1954.50 và tiếp theo, và Luật Cư trú nhà di động, Bộ luật Dân sự đoạn 798 và tiếp theo.

Đoạn 8-1995 - Thông báo Chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà.

- (a) Khi chấm dứt Hợp đồng thuê nhà do lỗi hoặc không do lỗi, Chủ sở hữu phải tuân thủ tất cả những điều sau đây:
 - 1) Chủ sở hữu phải gửi một thông báo bằng văn bản theo các mục của Bộ luật Dân sự từ đoạn 1946 đến 1946.5 cho người thuê nhà tuyên bố rằng, ngoài bất kỳ thông tin nào theo yêu cầu của luật liên bang hoặc tiểu bang, Chủ sở hữu sẽ chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và chỉ ra ít nhất một lý do chính đáng do lỗi hoặc không do lỗi như được quy định trong phần 8-1994 (b); và
 - 2) Chủ sở hữu đã không chấp nhận và sẽ không chấp nhận tiền thuê hoặc bất kỳ sự cân nhắc nào khác để đổi lại việc tiếp tục sử dụng tài sản nhà ở sau thời hạn của Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt tuân theo *Bộ luật dân sự* các đoạn từ năm 1945 đến 1946.5; và
 - 3) Chủ sở hữu đủ điều kiện chấm dứt do lý do chính đáng do lỗi hoặc không do lỗi, như được quy định trong đoạn 8-1994(b); và
 - 4) Chủ sở hữu đã đệ trình cho Thành phố, trong vòng năm (5) ngày sau khi gửi thông báo chấm dứt cho người thuê, bản sao trung thực và chính xác của văn bản thông báo chấm dứt của Chủ sở hữu, và bằng chứng về dịch vụ đó, được ký theo hình phạt nếu khai man, về người thuê. Chủ sở hữu sẽ bảo vệ bằng chứng về dịch vụ cho Thành phố như bằng chứng rằng Chủ sở hữu đã tuân thủ đoạn này.

- 5) Chủ sở hữu phải cung cấp thông báo bằng ngôn ngữ mà Chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà, cùng với tiếng Anh.

Đoạn 8-1996 - Trục xuất trả đũa và Chống quấy rối.

(a) Trục xuất trả đũa.

- 1) 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 đũa và nếu người thuê nhà không mắc lỗi trong việc thanh toán tiền thuê nhà, thì Chủ sở hữu không được chấm dứt Hợp đồng thuê nhà hoặc từ chối gia hạn Cho thuê hoặc khiến người thuê từ bỏ một cách không tự nguyện.
- 2) Người thuê nhà có thể kháng định về trả đũa một cách chắc chắn hoặc để bảo vệ trước hành động của Chủ sở hữu bất kể khoảng thời gian đã trôi qua giữa việc người thuê kháng định hoặc thực hiện các quyền theo Điều khoản này và hành động trả đũa bị cáo buộc.
- 3) Việc trả đũa người thuê nhà vì việc người thuê nhà thực hiện các quyền theo Điều này bị nghiêm cấm. Khiếu nại về việc trả đũa chỉ có thể được đưa ra tòa và không được giải quyết về mặt hành chính. Tòa án có thể xem xét các biện pháp bảo vệ mà Điều này đưa ra khi đánh giá khiếu nại về việc trả đũa.

(b) Chống Quấy rối. Không có Chủ sở hữu, hoặc bất kỳ người nào, đóng vai trò là người đại diện hoặc người phụ trách, cung cấp bất động sản nhà ở cho thuê, hoặc bất kỳ nhà thầu, nhà thầu phụ hoặc nhân viên nào của Chủ sở hữu, liên quan đến bất động sản nhà ở theo bất kỳ hợp đồng cho thuê hoặc thuê nhà hoặc bất động sản nào theo ý muốn, tuy nhiên đã được lập, thực hiện bất kỳ hành động nào sau đây:

- 1) Gián đoạn, chấm dứt hoặc không cung cấp các dịch vụ nhà ở theo yêu cầu của hợp đồng cho thuê hoặc theo luật nhà ở, sức khỏe hoặc an toàn của liên bang, Tiểu bang, Quận hoặc địa phương, hoặc đe dọa làm như vậy, hoặc vi phạm hoặc đe dọa vi phạm *Bộ luật dân sự* đoạn 789.3.
 - A. 'Gián đoạn, chấm dứt hoặc không cung cấp dịch vụ nhà ở' trong quy định này không bao gồm việc gián đoạn, chấm dứt hoặc không cung cấp dịch vụ nhà ở do gián đoạn, ngừng hoạt động hoặc chấm dứt do các sự kiện hoặc hành động nằm ngoài tầm kiểm soát của Chủ sở hữu, chẳng hạn như sự cố đối với dịch vụ tiện ích do thiên tai. Hơn nữa, điều khoản này không bao gồm các trường hợp ngừng hoạt động, dừng hoạt động, chấm

dứt và gián đoạn được thông báo thích hợp cho người thuê theo yêu cầu của hợp đồng cho thuê đã ký.

2) Thực hiện bất kỳ hành động nào sau đây với mục đích xấu:

- A. Không thực hiện sửa chữa và bảo trì theo yêu cầu của hợp đồng cho thuê hoặc theo luật liên bang, Tiểu bang hoặc địa phương;
- B. Không thực hiện trách nhiệm kiểm tra chuyên sâu trong việc hoàn thành sửa chữa và bảo trì sau khi đã thực hiện;
- C. Không tuân thủ các quy trình sửa chữa, ngăn chặn hoặc khắc phục hậu quả thích hợp trong ngành được thiết kế để giảm thiểu tiếp xúc với tiếng ồn, bụi, chì, sơn, nấm mốc, amiăng hoặc các vật liệu xây dựng khác có khả năng gây hại cho sức khỏe;
- D. Tiến hành tân trang chọn lọc hoặc xây dựng căn hộ với mục đích quấy rối người thuê nhà;
- E. Từ chối xác nhận hoặc chấp nhận việc nhận tiền thuê nhà hợp pháp của người thuê như được quy định trong hợp đồng thuê nhà, theo thông lệ của các bên, hoặc trong thông báo trả tiền thuê nhà hoặc hủy hợp đồng;
- F. Từ chối chuyển tiền mặt hoặc xử lý séc trả tiền thuê hoặc hình thức thanh toán tiền thuê được chấp nhận khác trong hơn ba mươi (30) ngày sau khi nó được yêu cầu;
- G. Không duy trì địa chỉ hiện tại để chuyển các khoản thanh toán tiền thuê nhà;
- H. Vi phạm quyền riêng tư của người thuê không giới hạn, bằng cách yêu cầu thông tin liên quan đến tình trạng cư trú hoặc quốc tịch, tình trạng tầng lớp được bảo vệ hoặc số an sinh xã hội, trừ khi được luật pháp yêu cầu hoặc trong trường hợp số an sinh xã hội, nhằm mục đích lấy thông tin cho các điều kiện cho một Hợp đồng thuê nhà;
- I. Tiết lộ thông tin được bảo vệ bởi quyền riêng tư của người thuê trừ khi được yêu cầu hoặc được cho phép theo pháp luật; hoặc
- J. Đề nghị cung cấp hoặc yêu cầu một lượng thông tin không hợp lý từ người thuê để đáp ứng yêu cầu về chỗ ở hợp lý.

- 3) Lạm dụng quyền tiếp cận bất động sản nhà ở quy định trong *Bộ luật dân sự* đoạn 1954 hoặc luật hiện hành khác. Điều này bao gồm số lần đến kiểm tra không liên quan đến sửa chữa hoặc dịch vụ cần thiết; số lần đến quá nhiều; các lần đến có mục tiêu không thích hợp nhắm đến những người thuê nhà nhất định hoặc được sử dụng để thu thập bằng chứng chống lại người thuê nhà hoặc nằm ngoài phạm vi của một lần đến hợp pháp khác; các lần đến hoặc yêu cầu được đến vào những thời điểm ngoài giờ làm việc bình thường, trừ khi vì lý do sức khỏe và an toàn hoặc nếu người thuê đồng ý khác; các lần đến trái ngược với yêu cầu hợp lý của người thuê nhà để thay đổi ngày hoặc giờ vào; chụp ảnh hoặc ghi lại các phần của căn hộ cho thuê nằm ngoài phạm vi kiểm tra hoặc nhập vào gia cư hợp pháp; và trình bày sai lý do để tiếp cận bất động sản nhà ở.
- 4) Gây ảnh hưởng hoặc cố gắng gây ảnh hưởng đến người thuê để người thuê chuyển đi khỏi bất động sản nhà ở thông qua lừa đảo, trình bày sai lạc, hăm dọa hoặc ép buộc, bao gồm đe dọa báo cáo người thuê cho Bộ An ninh Nội địa Hoa Kỳ.
- 5) Đe dọa người thuê bằng lời nói hoặc cử chỉ, gây tổn hại về thể chất hoặc dùng từ ngữ lăng mạ người thuê, bằng lời nói hoặc bằng văn bản, có tính chất xúc phạm và vốn có khả năng gây ra phản ứng bạo lực ngay lập tức. Điều này bao gồm các từ được sử dụng trong các cuộc trò chuyện trực tiếp, thông qua các bài đăng hoặc tin nhắn trên mạng xã hội hoặc các giao tiếp khác.
- 6) Vi phạm bất kỳ luật nào cấm phân biệt đối xử theo chủng tộc, giới tính, sở thích tình dục, khuynh hướng tình dục, nền tảng dân tộc, quốc tịch, tôn giáo, độ tuổi, cha mẹ, kết hôn, mang thai, khuyết tật, vi rút gây suy giảm miễn dịch ở người (HIV)/hội chứng suy giảm miễn dịch mắc phải (AIDS), nơi ở của trẻ vị thành niên, hoặc nguồn thu nhập.
- 7) Thực hiện hành động để chấm dứt bất kỳ Hợp đồng thuê nhà nào bao gồm gửi bất kỳ thông báo chấm dứt hoặc thông báo trục xuất khác hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào để thu hồi quyền chiếm hữu đơn vị cho thuê dựa trên các sự kiện mà Chủ sở hữu không có lý do hợp lý để tin là đúng hoặc dựa trên lý thuyết pháp lý không biện hộ được theo các sự kiện mà Chủ sở hữu đã biết. Không Chủ sở hữu nào sẽ có khả năng về mặt pháp lý theo tiêu đoạn này trong việc thực hiện một hành động để thu hồi quyền chiếm hữu trừ khi và cho đến khi người thuê đồng ý chấm dứt hành động đó.
- 8) Loại bỏ tài sản cá nhân, đồ đạc hoặc bất kỳ vật dụng nào khác tại đơn vị cho thuê mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của người thuê, trừ trường hợp được thực hiện khi thực thi việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà hợp pháp.

9) Cung cấp thông tin sai lệch bằng văn bản hoặc bằng lời nói về bất kỳ biện pháp bảo vệ người thuê nhà nào của liên bang, Tiểu bang, Quận hoặc địa phương, bao gồm cả việc hiểu sai bản chất hoặc hiệu lực của thông báo chấm dứt hoặc thông báo trục xuất khác. Thông tin sai lệch bao gồm, nhưng không giới hạn, yêu cầu hoặc đòi hỏi người thuê:

A. Ký hợp đồng cho thuê mới không phải bằng ngôn ngữ chính của người thuê nếu:

- i. các cuộc thương lượng về hợp đồng cho thuê được thực hiện bằng ngôn ngữ chính của người thuê;
- ii. Hợp đồng cho thuê hiện có bằng ngôn ngữ chính của người thuê; hoặc
- iii. Chủ sở hữu biết rằng hợp đồng cho thuê mới không phải bằng ngôn ngữ chính của người thuê.

B. Đồng ý với kế hoạch hoàn trả tiền thuê nếu Chủ sở hữu tuyên bố, trình bày sai, gợi ý hoặc ngụ ý rằng người thuê nên hoặc phải làm như vậy để tận dụng các luật bảo vệ người thuê mà trên thực tế không yêu cầu các kế hoạch đó.

10) Cung cấp các khoản thanh toán cho:

A. Người thuê nhà sẽ rời đi nhiều hơn một lần trong sáu (6) tháng, sau khi người thuê đã thông báo bằng văn bản cho Chủ sở hữu rằng người thuê không muốn nhận thêm các đề nghị thanh toán để rời đi;

B. Cố gắng ép buộc người thuê phải rời đi kèm theo những lời đe dọa hoặc hăm dọa. Điều này sẽ không bao gồm các đề nghị dàn xếp trong các hành động trục xuất đang chờ xử lý được thực hiện một cách thiện chí và không kèm theo những lời đe dọa hoặc hăm dọa.

11) Giao tiếp với người thuê bằng ngôn ngữ khác với ngôn ngữ chính của người thuê nhằm mục đích đe dọa, gây nhầm lẫn, lừa dối hoặc làm phiền người thuê.

12) Cản trở quyền của người thuê đối với việc sử dụng yên tĩnh và tận hưởng căn hộ cho thuê vì quyền đó được pháp luật xác định.

13) Thực hiện các hành vi lặp đi lặp lại hoặc thiếu sót đáng kể như gây trở ngại đáng kể hoặc làm xáo trộn sự thoải mái, nghỉ ngơi, bình yên hoặc

yên tĩnh của bất kỳ người nào có quyền sử dụng hợp pháp căn hộ cho thuê đó và điều đó gây ra, có khả năng gây ra hoặc có ý định gây ra việc bất kỳ người có quyền sử dụng hợp pháp một đơn vị cho thuê phải rời khỏi đơn vị cho thuê đó hoặc từ bỏ hoặc bỏ bất kỳ quyền nào liên quan đến việc thuê đó.

- 14) Loại bỏ một dịch vụ nhà ở với mục đích khiến người thuê phải rời đi khỏi bất động sản nhà ở. Ví dụ, lấy đi một chỗ đậu xe khi biết rằng người thuê không thể tìm được chỗ đậu xe thay thế và phải chuyển đi.
- 15) Cản trở quyền của người thuê để tổ chức với tư cách là người thuê và tham gia vào các hoạt động phối hợp với những người thuê khác nhằm mục đích hỗ trợ và bảo vệ lẫn nhau; cản trở việc cung cấp quyền tiếp cận tài sản cho những người thuê là người tổ chức, người ủng hộ, hoặc đại diện của người thuê làm việc cùng hoặc thay mặt cho người thuê sống tại một khu nhà; cản trở việc triệu tập các cuộc họp của tổ chức người thuê hoặc người thuê ở một không gian thích hợp mà người thuê có thể tiếp cận được theo các điều khoản trong hợp đồng cho thuê của họ; hoặc cản trở việc phân phối và đăng tải liệu thông báo cho những người thuê nhà khác về quyền của họ và cơ hội tham gia vào dự án của họ ở các khu vực chung, bao gồm khu vực hành lang và bảng thông báo.
- 16) Đe dọa hoặc hăm dọa người thuê nhà dựa trên tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch của họ hoặc tiết lộ tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch của người thuê nhà vi phạm Bộ luật Dân sự California đoạn 1940.35(a) và Bộ luật về Thể thức Dân sự California đoạn 1161.4, như có thể được sửa đổi.

Đoạn 8-1997 - 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.