

MAYOR

Vicente Sarmiento

MAYOR PRO TEM

Phil Bacerra

COUNCILMEMBERS

Johnathan Ryan Hernandez

Jessie Lopez

Nelida Mendoza

David Penaloza

Thai Viet Phan



CITY MANAGER

Kristine Ridge

CITY ATTORNEY

Sonia R. Carvalho

CLERK OF THE COUNCIL

Daisy Gomez

THÀNH PHỐ SANTA ANA CƠ QUAN PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

20 Civic Center Plaza M-25

Santa Ana, California 92702

www.santa-ana.org

Ngày 30 Tháng Sáu, 2022

Thông Báo của Thành Phố Santa Ana về việc Được Cho Phép Tăng Tiền Thuê Nhà có Hiệu Lực Ngày 1 Tháng Chín, 2022 Căn Cứ theo Sắc Lệnh số NS-3009

Kính Gửi Chủ Sở Hữu/Quản Lý Bất Động Sản Gia Cư và Khu Nhà Di Động và Người Thuê Nhà ở Thành Phố Santa Ana:

Vào Ngày 19 Tháng Mười, 2021, Hội Đồng Thành Phố của Thành Phố Santa Ana đã thông qua Sắc lệnh số NS-3009 cấm tăng tiền cho thuê nhà ở và không gian nhà di động trong vòng mười hai (12) tháng không vượt quá mức thấp hơn của ba phần trăm (3%) hoặc tám mươi phần trăm (80%) Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ. Quý vị có thể xem toàn bộ Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà (RSO) bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt trên trang web của Thành Phố tại: www.santa-ana.org/rso.

Mức Tăng Tiền Thuê Nhà Được Cho Phép từ Ngày 1 Tháng Chín, 2022 đến 31 Tháng Tám, 2023

Bộ Luật Thành Phố Santa Ana (SAMC) Mục 8-1998.1 quy định rằng:

- (a) Tăng tiền thuê đối với bất động sản gia cư 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, là bị cấm, trừ khi được miễn rõ ràng theo Đạo Luật Nhà Cho Thuê Costa-Hawkins được đưa vào Bộ Luật Dân Sự California mục 1954.50, và tiếp theo, hoặc Luật Cư Trú của Nhà Di Động được đưa vào Bộ Luật Dân Sự California mục 798, và tiếp theo. Nếu sự thay đổi trong Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ là số âm, thì việc tăng tiền thuê là không được cho phép. Thuật ngữ Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ có nghĩa là, tại thời điểm tính toán điều chỉnh được hoàn tất bởi Thành Phố theo tiểu mục (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 ở Khu Trung Tâm Los Angeles-Long Beach-Anaheim được Ban Thống Kê Lao Động công bố, không điều chỉnh theo mùa, trong

SANTA ANA CITY COUNCIL

Vicente Sarmiento
Mayor
vsarmiento@santa-ana.org

Phil Bacerra
Mayor Pro Tem, Ward 4
pbacerra@santa-ana.org

Thai Viet Phan
Ward 1
tphan@santa-ana.org

Nelida Mendoza
Ward 2
nmendoza@santa-ana.org

Jessie Lopez
Ward 3
jessielopez@santa-ana.org

Johnathan Ryan Hernandez
Ward 5
jryanhernandez@santa-ana.org

David Penaloza
Ward 6
dpenaloza@santa-ana.org

khoảng thời gian mười hai (12) tháng gần đây nhất kết thúc trước khi Thành Phố tính toán theo tiêu mục (b). Việc vi phạm mục này xảy ra khi dịch vụ thông báo hoặc yêu cầu tăng tiền thuê đã bị cấm.

- (b) Chậm nhất là Ngày 30 Tháng Sáu mỗi năm, bắt đầu từ năm 2022, Thành Phố sẽ công bố con số được cho phép tăng tiền thuê nhà dựa trên tiêu mục (a) ở đây, sẽ có hiệu lực Ngày 1 Tháng Chín của năm đó.

Thông Báo này đưa ra mức tăng tiền thuê được cho phép để chủ sở hữu bất động sản sử dụng trong khoảng thời gian bắt đầu từ Ngày 1 Tháng Chín, 2022 đến hết Ngày 31 Tháng Tám, 2023.

Theo Ban Thống Kê Lao Động của Bộ Lao Động Hoa Kỳ, cơ quan này báo cáo CPI được áp dụng, mức tăng CPI từ Tháng Năm 2021 đến Tháng Năm 2022 là 8.01% (như trong Bảng 1 dưới đây). Vì 80% thay đổi CPI đến Tháng Năm 2022 là 6.41%, lớn hơn 3%, **nên mức tăng tiền thuê nhà được cho phép trong giai đoạn có hiệu lực từ Ngày 1 Tháng Chín, 2022, đến Ngày 31 Tháng Tám, 2023, sẽ là 3%.**

Bảng 1: Tính Toán Mức Tăng Tiền Thuê Được Cho Phép

Chỉ Số CPI - năm trước (Tháng Năm, 2021)	[A]	287.620
Chỉ Số CPI - năm nay (Tháng Năm, 2022)	[B]	310.649
Thay đổi CPI	$[C = (B - A) / A]$	8.01%
80% thay đổi CPI	$[D = C \times .8]$	6.41%
Mức tăng tiền thuê được phép =		
Mức thấp hơn của 3% hay 80% CPI	$[E = \text{MIN}(-.3,D)]$	3.00%

Áp Dụng Mức Tăng Tiền Thuê Nhà được Cho Phép

SAMC Mục 8-1998.1(a) quy định rằng chỉ được phép tăng tiền thuê một lần trong khoảng thời gian 12 tháng, và không được vượt quá mức tăng tiền thuê được cho phép có hiệu lực trong khoảng thời gian đó. Bảng 2 cung cấp ba tình huống khác nhau và cách chủ sở hữu bất động sản có thể áp dụng mức tăng tiền thuê được cho phép, tùy thuộc vào thời điểm chủ sở hữu bất động sản áp dụng mức tăng tiền thuê cuối cùng của họ:

Bảng 2: Áp Dụng Mức Tăng Tiền Thuê được Cho Phép Tiếp Theo

Nếu Lần Tăng Cuối Cùng Là:	Thì Lần Tăng được Cho Phép Tiếp Theo sẽ:
Trước 19 Tháng Mười Một, 2020	- lên đến 3% - một lần - giữa 19 Tháng Mười Một, 2021 và 31 Tháng Tám, 2022
Giữa 19 Tháng Mười Một, 2020 và 31 Tháng Tám, 2022	- lên đến 3% - chỉ một lần trong vòng 12 tháng - ít nhất 12 tháng sau lần tăng cuối cùng

Sau 1 Tháng Chín, 2022

- phải chờ ít nhất 12 tháng. sau lần tăng cuối cùng
- phải chờ cho đến khi mức tăng được cho phép tiếp theo được thông báo trước Ngày 30 Tháng Sáu, 2023 và có hiệu lực Ngày 1 Tháng Chín, 2023

Theo SAMC Mục 8-1998.5 của, việc tăng tiền thuê sẽ không có hiệu lực nếu chủ sở hữu bất động sản: (a) không tuân thủ phần quan trọng theo tất cả các điều khoản của RSO, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc không cung cấp thông báo theo yêu cầu (mẫu thông báo bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt, và tiếng Hàn có thể được tìm thấy trên trang web của Thành Phố tại: www.santa-ana.org/rso); hoặc (b) không duy trì bất động sản tư gia hoặc không gian nhà di động tuân thủ theo luật California; hoặc (c) không thực hiện sửa chữa theo lệnh của Thành Phố hoặc tòa án.

Nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi nào khác liên quan đến thông báo này, vui lòng liên lạc với người ký tên dưới đây qua e-mail rso@santa-ana.org hoặc gọi (714) 667-2209.

Trân trọng,

Sara Court

Phân Tích Viên Chương Trình Nhà Ở
Thành Phố Santa Ana