

**圣安娜市**  
**租金稳定及正当理由驱逐条例**  
**业主致租户通知书**

《圣安娜市租金稳定及正当理由驱逐条例》（“条例”）是一项地方法律，规定在12个月内，本市部分住宅租赁单元和移动屋单元的租金涨幅不得超过允许范围。本条例还为大多数连续合法占用住宅不动产或移动屋30日的租户提供“正当理由”驱逐保护。本条例规定了允许业主驱逐租户的理由。本通知应遵照条例的要求提供给租户，旨在提供有关条例规定的权利和义务的信息。

**租金稳定条款**

特此通知租户以下信息：

- (1) 《圣安娜市政法》(SAMC) 第8章第19条第3款的存在和范围；以及
- (2) 租户有权对业主向市政府提交的任何公平回报或资本改善申请作出回应。

作为增加租金通知的一部分，业主必须包括：

- (1) 关于存在《圣安娜市政法》第8章第19条第3款的通知；以及
- (2) 租户有权对业主向市政府提交的任何公平回报或资本改善申请作出回应，除非此类租金是根据批准的公平回报申请而增加的。
- (3) 在满足这些要求之前，任何租金增加都不得生效。

业主必须以业主和租户用于协商租赁条款的语言（例如，英语、西班牙语、中文、他加禄语、越南语和韩语）以及英语向租户发出通知。

**《圣安娜市政法》第8章第19条第3款租金稳定条款**

根据该条例的租金稳定条款（《圣安娜市政法》第8章第19条第3款），允许房东或业主增加租户的租金，增幅为消费者物价指数(CPI)变化百分比的3%或80%，以较低者为准。如果CPI的变化为负数，则该年度的租金不得增加。租金稳定条款的适用性取决于《科斯塔·霍金斯住宅租赁法》和《移动屋居住法》（如适用）中的豁免条款。

**租户有权对任何公平回报或资本改善申请作出回应**

如果业主认为租金上涨上限将使其无法获得“公平合理的回报”，则可向市政府提交公平回报申请，寻求个人租金上涨调整。自2023年7月1日起，业主还可以提交资本改善申请，要求向租户转嫁成本，以支付业主为完成租赁单元的资本改善而产生的某些费用。但是，市政府必须首先审查和处理申请，以确定是否需要更大的增加或转嫁成本。

如果业主向市政府提交公平回报或资本改善申请，则在接受申请后，项目管理员应尽快向租户提供已收到该申请的书面通知。书面通知应告知租户（和业主）申请流程、回复权，并包括完整的申请和支持文件的副本。回应方（如租户）提交的任何回应将提供给申请方（如业主）。

**租户租金增加通知要求**

在向租户提供所需通知之前，租金增加不得生效。

**本通知必须使用英语以及业主和租户用于协商租赁条款的语言（例如，英语、西班牙语、中文、他加禄语、越南语和韩语）（修订版1/18/2022）**

## 正当理由驱逐条款

租户连续合法占用住宅不动产满三十日后，住宅不动产所有者无正当理由不得终止租赁，应当在终止租赁的书面通知中说明。根据《移动屋居住法》的终止规定，与终止租户相关的规定不适用于移动屋或移动屋园区内的移动屋空间。

业主应按照市政府规定的格式张贴通知，提供有关《圣安娜市政法》(SAMC)

第8章第19条第2款的信息，包括根据《民法》第1940.35条和《民事诉讼法》第1161.4条(可修订)规定的与租户移民或公民身份相关的保护。**通知必须张贴在住宅的显眼位置。**通知应以业主和租户用于协商租赁条款的语言(如西班牙语、中文、他加禄语、越南语和韩语)以及英语书写。

特此通知承租人以下信息：

- (1) 《圣安娜市政法》第8章第19条第2款的存在和范围；以及
- (2) 在少数情况下获得搬迁援助的权利。

业主在送达租赁条款变更通知时，必须向租户提供这些条款的通知。

此通知必须在2022年11月18日之后启动的所有租约开始时或之前发出。

### 《圣安娜市政法》第8章第19条第2款中的正当理由驱逐条款

《圣安娜市政法》规定，在所有租户连续合法占用该住宅至少三十日后，业主必须在终止租赁的通知中陈述理由。根据正当理由驱逐条款，租户只能因该条例第8-

1320条规定的“正当理由”之一而被驱逐。允许的“正当理由”总结如下，分为两类：有过错和无过错。

**有过错：**租户以下列一种或多种方式违反租赁协议时：

- 未支付租金
- 严重违反租赁协议
- 维持、实施或允许滋扰行为的发生
- 造成浪费
- 未能签署实质上类似的租约
- 在住宅内或住宅外实施针对业主、租户家庭成员或住宅其他租户的犯罪活动
- 违反租赁协议将房屋转租
- 拒绝让业主进入
- 将住宅用作非法用途
- 终止后未能迁出
- 经书面通知后仍未迁出

**无过错：**未违反租赁协议的租户仍可因以下理由终止租约：

- 业主或其配偶、同居伴侣、子女、孙子女、父母或祖父母希望迁入住宅不动产的占用意向
- 业主在提交给市政府的书面陈述中确认，将住宅不动产从租赁市场撤出至少24个月
- 政府或法院命令
- 拆除或大幅改造住宅不动产的意向

获得搬迁援助的权利

**本通知必须使用英语以及业主和租户用于协商租赁条款的语言(例如，英语、西班牙语、中文、他加禄语、越南语和韩语) (修订版1/18/2022)**

如果业主基于无过错正当理由发出终止通知，则业主必须援助租户搬迁，通过直接付款或减免租户三个月租金，自业主发出终止租赁通知起生效。搬迁援助应在通知送达后15个日历日内提供。

搬迁援助或租金减免应从其他法律要求的其他搬迁援助中扣除。如果业主减免租金，则通知应说明减免的租金金额，并且在租赁的最后三个月内无需支付租金。

如果租户在终止租赁的通知到期后未能迁出，则所提供的搬迁援助或租金减免的实际金额应在收回占有权的诉讼中作为损害赔偿予以追偿。

### 与租户的移民或公民身份相关的保护

根据《民法》第1940.35条 业主 向任何移民当局、执法机构或地方、州或联邦机构披露有关任何租户、居住者或 业主 所知的与租户或居住者有关的其他人的移民或公民身份的信息，以骚扰或恐吓租户或居住者，因 租户 或居住者行使其权利而对其进行报复，影响租户 或居住者 迁出住宅 或收回住宅的 占有权，无论租户 或居住者 目前是否住在该住宅内，这类行为都是违法的。

根据《民事诉讼法》第1161.4条 业主 不得因 租户、居住者或 业主 所知的与 租户 或居住者有关的其他人的移民或公民身份而导致租户 或居住者非自愿退出或提起 诉讼以收回占有权，除非业主 遵守联邦政府 项目下的法律义务，对合格租户进行租金限制或租金援助。

如果您对本通知有任何疑问，请发送电子邮件至 [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) 或致电 (714) 667-2209。本通知的英语、西班牙语、中文、他加禄语、越南语和韩语翻译版本可在市政府网站中找到，网址为 [www.santa-ana.org/renter-protections](http://www.santa-ana.org/renter-protections)

---

租户签名  
(可选)

---

工整书写

签名

日期

---

工整书写

签名

日期

---

业主授权签名  
(可选)

本人证明，本人已向租客提供此书面通知，告知其在本条例下享有的权利。

---

工整书写

签名

日期

本通知必须使用英语以及业主和租户用于协商租赁条款的语言(例如, 英语, 西班牙语, 中文, 他加禄语, 越南语和韩语) (修订版 1/18/2022)