

Thành Phố Santa Ana
Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng
Thông Báo Bằng Văn Bản Theo Quy Định mà Chủ Sở Hữu Phải Gửi cho Người Thuê Nhà

Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Thành Phố Santa Ana ("Sắc Lệnh") là một luật địa phương giới hạn việc tăng tiền thuê nhà trên mức giới hạn được phép trong thời hạn 12 tháng đối với một số đơn vị nhà ở cho thuê thuộc khu dân cư và không gian nhà di động trong Thành Phố. Sắc Lệnh cũng cung cấp các điều khoản bảo vệ trục xuất "có lý do chính đáng" đối với hầu hết những người thuê nhà liên tục và hợp pháp ở trong bất động sản nhà ở hoặc nhà ở di động trong 30 ngày. Sắc Lệnh này định nghĩa những lý do nào có thể cho phép chủ sở hữu bất động sản trục xuất người thuê nhà. Thông Báo này sẽ được cung cấp cho Người Thuê Nhà theo quy định của Sắc Lệnh và nhằm mục đích cung cấp thông tin về các quyền và nghĩa vụ theo Sắc Lệnh.

Điều Khoản Ổn Định Tiền Thuê

Người Thuê Nhà theo đây được thông báo về các thông tin sau:

- (1) Sự tồn tại và phạm vi của Phần 3 Điều XIX Chương 8 Bộ Luật Thành Phố Santa Ana (Santa Ana Municipal Code - SAMC); và
- (2) Quyền Của Người Thuê trong việc phản hồi bất kỳ Đơn thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng hoặc Đơn thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu nào do Chủ Sở Hữu nộp cho Thành Phố.

Là một phần của bất kỳ thông báo tăng Tiền Thuê nhà nào, Chủ Sở Hữu phải bao gồm:

- (1) Thông báo về sự tồn tại của Phần 3 Điều XIX Chương 8 SAMC; và
- (2) Quyền Của Người Thuê trong việc phản hồi bất kỳ Đơn thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng hoặc Đơn thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu nào do Chủ Sở Hữu nộp cho Thành Phố, trừ khi việc Tăng Tiền Thuê đó tuân theo Đơn thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng đã được chấp thuận.
- (3) Việc Tăng Tiền Thuê nhà sẽ không có hiệu lực cho đến khi các quy định này được đáp ứng.

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 về Việc Cho Thuê (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) cùng với tiếng Anh.

Các Điều Khoản về Ổn Định Tiền Thuê Nhà tại Phần 3 Điều XIX Chương 8 của SAMC

Theo các điều khoản về Ổn Định Tiền Thuê Nhà của Sắc Lệnh (Phần 3 của Điều XIX Chương 8 của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana), chủ nhà hoặc chủ sở hữu được phép tăng tiền thuê nhà của người thuê ở mức thấp hơn của 3%, hoặc 80% của phần trăm thay đổi trong Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ (CPI). Nếu sự thay đổi trong chỉ số CPI là âm, thì năm đó sẽ không được phép tăng tiền thuê nhà. Khả năng áp dụng các điều khoản về Ổn Định Tiền Thuê Nhà phải tuân theo các trường hợp miễn trừ trong Đạo Luật Nhà Ở Cho Thuê Costa-Hawkins và Luật Cư Trú Nhà Di Động, nếu có.

Quyền Của Người Thuê trong việc Phản Hồi bất kỳ Đơn thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng nào hoặc Đơn thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu nào

Thông báo này phải được viết bằng tiếng Anh và ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản về quyền của người thuê (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) (Được chỉnh sửa ngày 18 tháng 11, 2022)

Chủ sở hữu có thể nộp Đơn thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng cho Thành Phố để được điều chỉnh tăng tiền thuê cho từng trường hợp nếu họ cho rằng giới hạn tăng tiền thuê sẽ ngăn cản họ nhận được “lợi tức công bằng và hợp lý” từ bất động sản của họ. Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2023, Chủ sở hữu cũng có thể nộp Đơn thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu yêu cầu chuyển tiếp chi phí qua cho người thuê để trang trải một số chi phí nhất định mà chủ nhà phải chịu để hoàn thành việc cải thiện chính yếu cho căn hộ cho thuê. Tuy nhiên, trước tiên, Thành Phố phải xem xét và xử lý thỉnh cầu để xác định xem mức tăng lớn hơn hay phí chuyển tiếp có được cho phép hay không.

Nếu chủ sở hữu nộp Đơn thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng hoặc Cải Thiện Chính Yếu cho Thành Phố, sớm nhất có thể ngay sau khi chấp nhận Đơn thỉnh Cầu, Quản Trị Viên của Chương Trình sẽ cung cấp thông báo bằng văn bản cho Người Thuê về việc nhận được Đơn thỉnh Cầu đó. Thông báo bằng văn bản sẽ thông báo cho Người Thuê (và Chủ Nhà) về quá trình nộp Đơn thỉnh Cầu, quyền hồi đáp và bao gồm một bản sao của Đơn thỉnh Cầu đã hoàn thành và các tài liệu hỗ trợ. Bất kỳ hồi đáp nào được gửi bởi bên hồi đáp (ví dụ người thuê) sẽ được cung cấp cho bên nộp đơn thỉnh cầu (ví dụ chủ nhà).

Yêu cầu Thông Báo về việc Tăng Tiền Thuê cho Người Thuê Nhà

Việc tăng tiền thuê nhà không thể có hiệu lực cho đến khi người thuê nhà được cung cấp thông báo theo yêu cầu.

Điều Khoản Trục xuất Có Lý Do Chính Đáng

Sau khi Người Thuê đã cư 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 đó sẽ không được chấm dứt Việc Cho Thuê mà không có lý do chính đáng, lý do này sẽ được nêu trong thông báo chấm dứt Việc Cho Thuê bằng văn bản. Các điều khoản liên quan đến việc chấm dứt của Người Thuê sẽ không áp dụng cho Nhà Di Động hoặc Không Gian Nhà Di động trong Khuôn Viên Nhà Di Động tuân theo các điều khoản chấm dứt của Luật Cư trú Nhà Di Động.

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 2 Điều XIX Chương 8 Bộ Luật Thành Phố Santa Ana (SAMC), bao gồm các điều khoản bảo vệ liên quan đến tình trạng nhập cư hoặc tình trạng công dân của Người Thuê theo Bộ Luật Dân Sự đoạn 1940.35 và Bộ luật về Thẻ Thức Dân Sự đoạn 1161.4, như có thể được sửa đổi. **Thông báo phải được dán ở vị trí dễ thấy trong khu bất động sản.** Thông báo phải được viết bằng ngôn ngữ mà Chủ Sở Hữu và Người Thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản về Việc Cho Thuê (ví dụ: tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) cùng với tiếng Anh.

Người Thuê Nhà được thông báo về các thông tin sau:

- (1) Sự tồn tại và phạm vi của Phần 2 Điều XIX Chương 8 Bộ Luật Thành Phố Santa Ana; và,
- (2) Quyền được hỗ trợ di dời trong trường hợp hạn chế.

Chủ Sở Hữu phải cung cấp cho Người Thuê thông báo về những điều khoản này khi gửi bất kỳ thông báo nào về việc thay đổi các điều khoản về Việc Cho Thuê.

Thông báo này phải được viết bằng tiếng Anh và ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản về quyền của người thuê (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) (Được chỉnh sửa ngày 18 tháng 11, 2022)

Thông báo này được yêu cầu vào hoặc trước khi bắt đầu tất cả các Việc Cho Thuê bắt đầu sau ngày 18 tháng 11 năm 2022.

Các Điều Khoản về Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng tại Phần 2 Điều XIX Chương 8 của SAMC
Bộ Luật Thành Phố Santa Ana quy định rằng sau khi tất cả những người thuê đã cư trú tại bất động sản liên tục và hợp pháp trong ít nhất ba mươi (30) ngày, Chủ Sở Hữu phải cung cấp tường trình về nguyên nhân trong bất kỳ thông báo chấm dứt Việc Cho Thuê nào. Theo các điều khoản Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng, người thuê nhà chỉ có thể bị trục xuất vì lý do "chính đáng" được nêu trong Đoạn 8-1320 của Sắc Lệnh. Các "lý do chính đáng" được cho phép được tóm tắt như dưới đây, được chia thành hai loại: Có Vi Phạm và Không Vi Phạm.

Có Vi Phạm: Khi người thuê vi phạm hợp đồng thuê nhà 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
- Thực hiện hành vi phạm tội ở trên bất động sản hoặc ngoài bất động sản nhắm vào chủ sở hữu, các thành viên trong hộ gia đình của người thuê hoặc những người thuê bất động sản khác
- Chuyển nhượng cho thuê lại nơi ở vi phạm hợp đồng thuê
- Từ chối cho phép chủ sở hữu tiếp cận nhà
- Sử dụng nhà vào mục đích trái pháp luật
- Không dời đi sau khi chấm dứt hợp đồng
- Không chuyển đi sau khi cung cấp thông báo bằng văn bản

Không Vi Phạm: Người thuê nhà không vi phạm hợp đồng thuê vẫn có thể bị chấm dứt hợp việc thuê nhà vì những lý do sau:

- Ý định lấy lại chỗ ở mà chủ sở hữu hay người phối ngẫu của họ, bạn đời sống chung nhà, con, cháu, cha mẹ hoặc ông bà của họ muốn chuyển đến sống ở bất động sản nhà ở đó
- Rút bất động sản nhà ở ra khỏi thị trường cho thuê trong ít nhất là 24 tháng, như đã được chủ sở hữu khẳng định trong một chứng thư bằng văn bản gửi cho Thành Phố
- Lệnh của chính phủ hoặc tòa án
- Có ý định phá bỏ hoặc sửa sang lại đáng kể bất động sản nhà ở

Quyền Được Hỗ Trợ Chuyển Đến Nơi Ở Mới

Nếu chủ sở hữu đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng thuê dựa trên lý do không có vi phạm, chủ sở hữu phải hỗ trợ người thuê chuyển đến nơi ở mới bằng cách cung cấp khoản thanh toán trực tiếp hoặc miễn tiền thuê bằng ba (3) tháng tiền thuê của người thuê có hiệu lực khi chủ sở hữu đưa ra thông báo chấm dứt Việc Cho Thuê. Mọi hỗ trợ chuyển đến nơi ở mới sẽ được cung cấp trong vòng 15 ngày theo lịch kể từ ngày gửi thông báo.

Hỗ trợ chuyển đến nơi ở mới hoặc miễn tiền thuê sẽ được ghi có vào bất kỳ hỗ trợ chuyển chỗ nào khác được yêu cầu bởi bất kỳ luật nào khác. Nếu chủ sở hữu cung cấp miễn tiền thuê, thông báo sẽ nêu rõ số tiền thuê được miễn và rằng không có tiền thuê nhà nào đến hạn phải trả cho ba (3) tháng cuối của Việc Cho Thuê.

Thông báo này phải được viết bằng tiếng Anh và ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản về quyền của người thuê (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) (Được chỉnh sửa ngày 18 tháng 11, 2022)

Nếu người thuê nhà không dọn đi sau khi hết thời hạn trong thông báo chấm dứt Quyền Của Người Thuê, thì số tiền thực tế của bất kỳ hỗ trợ cho việc chuyển đến chỗ ở mới hoặc miễn tiền thuê nhà được cung cấp sẽ được thu hồi như khoản tổn thất trong một vụ kiện thu hồi quyền sở hữu.

Các Điều Khoản Bảo Vệ Liên Quan đến Tình Trạng Nhập Cư hoặc Tình Trạng Công Dân của Người Thuê Nhà

Theo Bộ Luật Dân Sự Đoạn 1940.35, việc chủ nhà tiết lộ cho bất kỳ cơ quan di trú, cơ quan thực thi pháp luật hoặc cơ quan địa phương, tiểu bang hoặc liên bang nào thông tin về hoặc liên quan đến tình trạng nhập cư hoặc tình trạng công dân của bất kỳ người thuê nhà, người cư trú hoặc người nào khác mà chủ nhà đã biết liên quan đến người thuê hoặc người cư trú, với mục đích, hoặc với ý định quấy rối hoặc đe dọa người thuê hoặc người cư trú, trả đũa người thuê hoặc người cư trú cho việc thực hiện các quyền của họ, ảnh hưởng đến một người thuê hoặc người cư trú để họ bỏ trống nơi ở, hoặc thu hồi quyền sở hữu nhà ở, bất kể người thuê hay người cư trú hiện đang cư trú trong nhà ở đó, là bất hợp pháp.

Theo Bộ Luật về Thể Thức Dân Sự 1161.4, chủ nhà không được khiến người thuê hoặc người cư trú không tự nguyện bỏ nơi ở hoặc thực hiện hành động đòi lại quyền sở hữu vì tình trạng nhập cư hoặc tình trạng công dân của người thuê, người cư trú hoặc người khác mà chủ nhà biết liên quan đến người thuê hoặc người cư trú, trừ khi chủ nhà đang tuân thủ mọi nghĩa vụ pháp lý theo bất kỳ chương trình nào của chính phủ liên bang quy định về giới hạn tiền thuê hoặc hỗ trợ tiền thuê cho người thuê đủ điều kiện.

Nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi nào liên quan đến thông báo này, xin vui lòng gửi email cho Thành Phố theo địa chỉ rso@santa-ana.org hoặc gọi (714) 667-2209. Bản dịch của thông báo này có thể được tìm thấy trên trang web của Thành Phố bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn tại www.santa-ana.org/renter-protections

Chữ Ký của (các) Người Thuê (Không bắt buộc)

Tên viết hoa	Chữ ký	Ngày
Tên viết hoa	Chữ ký	Ngày

Chữ Ký của Người được Ủy Quyền/Chủ Sở Hữu (Không bắt buộc)

Tôi xác nhận rằng tôi đã cung cấp thông báo bằng văn bản này cho người thuê nhà về các quyền của họ theo Sắc Lệnh này.

Tên viết hoa	Chữ ký	Ngày

Thông báo này phải được viết bằng tiếng Anh và ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản về quyền của người thuê (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) (Được chỉnh sửa ngày 18 tháng 11, 2022)