

SẮC LỆNH SỐ NS-3027

SẮC LỆNH CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ SANTA ANA TU CHỈNH ĐIỀU X CỦA CHƯƠNG 8 CỦA BỘ LUẬT THÀNH PHỐ SANTA ANA VÀ TẠO RA ĐIỀU XIX MỚI TRONG CHƯƠNG 8 CỦA BỘ LUẬT THÀNH PHỐ SANTA ANA LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ỔN ĐỊNH TIỀN THUÊ NHÀ VÀ TRỤC 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" hay "Thành Phố") trong việc giải quyết vấn đề tăng tiền thuê bất động sản nhà ở và trong các Khuôn Viên dành cho nhà di động.
- B. Vào ngày 19 tháng 10 năm 2021, Hội Đồng Thành Phố đã thông qua Sắc Lệnh số NS- 3009, được biết đến là Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà (Rent Stabilization Ordinance - "RSO") và Sắc Lệnh số NS-3010, được biết đến là Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng. (Just Cause Eviction Ordinance - "JCEO") thể hiện dưới Điều X, Phần 4 và Phần 5 trong Bộ Luật Thành Phố Santa Ana (Santa Ana Municipal Code - "SAMC"). RSO và JCEO đã được thông qua để điều chỉnh việc tăng tiền thuê và trục xuất đối với một số bất động sản cho thuê và không gian nhà di động tại Thành Phố Santa Ana.
- C. Những kết luận trong Sắc Lệnh số NS- 3009 và Sắc Lệnh số NS-3010 nêu rõ rằng sự gia tăng đáng kể tiền thuê nhà và sự bất ổn về nhà ở là mối đe dọa đối với sức khỏe, an toàn và an sinh công cộng, và là một khó khăn cụ thể đối với công dân cao niên, những người sống với thu nhập cố định và những người dễ bị tổn thương khác sống ở Santa Ana. Những kết luận này vẫn đúng và được kết hợp vào đây.
- D. Ngoài ra, Hội Đồng Thành Phố đã thông qua Nghị Quyết số 2021- 054, chỉ dẫn nhân viên: (1) Tiến hành nghiên cứu thêm về khung quy định bổ sung và cơ sở hạ tầng cần thiết để thực hiện việc ổn định tiền thuê nhà ở, trục xuất có lý do chính đáng, và các biện pháp bảo vệ khác đối với cư dân Santa Ana phải đối mặt với tình trạng bất ổn về nhà ở; và, (2) Bao gồm việc lập và điều hành Hội Đồng về việc Thuê Nhà hoặc một ban tương tự, đăng ký thuê nhà và các chi phí liên quan.
- E. Vào ngày 6 tháng 9, 2022, nhân viên đã trình bày Kế Hoạch Thực Hiện Dài Hạn phụ trách về RSO và JCEO cho Hội Đồng Thành Phố, nêu chi tiết các cách thực

hành tốt nhất khác nhau dựa trên các kết luận từ các khu vực pháp lý kiểu mẫu ở địa phương với các sắc lệnh tương tự ở Tiểu bang California.

- F. Vào ngày 6 tháng 9, 2022, Hội Đồng Thành Phố đã thông qua Kế Hoạch Thực Hiện Dài Hạn RSO và JCEO và cung cấp chỉ dẫn cho nhân viên để chuẩn bị tu chính RSO và JCEO nhằm thực hiện hiệu quả dịch vụ chương trình cho chủ sở hữu bất động sản cho thuê và người thuê và thúc đẩy tính bền vững lâu dài của các chương trình.
- G. Các tu chính được đề nghị bởi Sắc Lệnh này phù hợp với Kế Hoạch Thực Hiện Dài Hạn RSO và JCEO đã được thông qua và chỉ dẫn của Hội Đồng Thành Phố tại cuộc họp Hội Đồng Thành Phố ngày 6 tháng 9, 2022. Các điều này bao gồm:
1. Thành Lập Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê;
 2. Tạo Đăng Ký về Thuê Nhà;
 3. Thông Qua Phí Đăng Ký Thuê Nhà;
 4. Xây Dựng Kế Hoạch Làm Việc;
 5. Tiến Hành Nghiên Cứu Phí Dựa Trên Kế Hoạch Làm Việc và Nhu Cầu Nhân Sự;
 6. Mở Rộng Các Hoạt Động về Tuân Thủ Quy Định;
 7. Lập Thỉnh Nguyện về Cải Thiện Vốn và Thỉnh Nguyện của Người Thuê Nhà;
 8. Thiết Lập Phí Thỉnh Nguyện và Quy Trình Xem Xét Thỉnh Nguyện;
 9. Lập Ra Một Quy Trình Hòa Giải Tự Nguyện; và,
 10. Tham Gia Hiệp Hội Ổn Định Tiền Thuê.
- H. Căn cứ theo quyền hạn của cảnh sát Thành Phố, như được chấp thuận 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 và an sinh công cộng của Thành Phố và người dân của thành phố.
- I. Hội Đồng Thành Phố kết luận, xác định và tuyên bố rằng mối đe dọa đối với sức khỏe, an toàn và an sinh công cộng của Thành Phố và cư dân của Thành Phố đòi hỏi phải ban hành Sắc Lệnh này.
- J. Yêu Cầu Hành Động của Hội Đồng cho những tu chính đối với Sắc Lệnh ngày 4 tháng 10 năm 2022, sẽ, bằng tài liệu tham khảo này, sẽ được đưa vào đây, và cùng với Sắc Lệnh này, bất kỳ tu chính hoặc bổ sung nào, và chứng nhận qua lời nói, sẽ cấu thành những kết luận cần thiết cho Sắc Lệnh này.

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 Phần 4 và 5 của Điều X (Bảo trì Tài sản) của Chương 8 (Tòa nhà và Công trình) của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana theo đây được sửa đổi và chuyển sang Điều XIX mới (Tiền Thuê và Trục Xuất) của Chương 8 của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana để đọc như sau:

ĐIỀU XIX. – SẮC LỆNH ỔN ĐỊNH TIỀN THUÊ NHÀ VÀ TRỤC XUẤT CÓ LÝ DO CHÍNH ĐÁNG

PHẦN 1 – TỔNG QUAN

Đoạn 8-3100 – Tựa Đề

Điều khoản này sẽ được gọi đầy đủ là “Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Thành Phố Santa Ana” và, để thuận tiện, được gọi là “Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng.”

Đoạn 8-3101 – Quá Trình

Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà, trước đây được Hội Đồng Thành Phố thông qua vào ngày 19 tháng 10 năm 2021, và Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng, cũng được Hội Đồng Thành Phố thông qua trước đó vào ngày 19 tháng 10 năm 2021, theo đây được sửa đổi theo Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng vừa được thông qua này.

Đoạn 8-3102 – Định Nghĩa

- a) Vì mục đích của Điều Khoản này, các từ và cụm từ sẽ được định nghĩa như được ấn định ở đây, trừ khi ngữ cảnh chỉ rõ ý nghĩa khác.
- b) Các từ và cụm từ được sử dụng trong Điều Khoản này, không được định nghĩa cụ thể, sẽ được hiểu theo ngữ cảnh và cách sử dụng thường lệ của ngôn ngữ.
- c) Các từ và cụm từ được định nghĩa:

"Điều Chỉnh Tiền Thuê Hằng Năm Được Cho Phép" có nghĩa là giới hạn về Mức Tăng Tiền Thuê Tối Đa được phép mà Chủ Nhà có thể tính cho bất kỳ Căn Hộ Cho Thuê nào mỗi năm.

"Cải Thiện Vốn" có nghĩa là cải thiện, xây dựng bổ sung hoặc sửa chữa lớn cho một Căn Hộ Cho Thuê đã được thanh toán và hoàn thành sau ngày 19 tháng 11 năm 2021 (ngày có hiệu lực của Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê đầu tiên được thông qua), với điều kiện là cải thiện, bổ sung hoặc

sửa chữa lớn như vậy có thời gian sử dụng hữu ích từ năm (5) năm trở lên và được yêu cầu khấu hao trong suốt thời gian sử dụng hữu ích của việc cải thiện, chẳng hạn như: kết cấu, điện, đường ống nước, hoặc hệ thống cơ khí, mái nhà, thảm, màn và rèm cho cửa, tô trát bên ngoài tòa nhà, điều hòa không khí, cổng an ninh, hồ bơi, phòng xông hơi hoặc bồn tắm nước nóng, hàng rào, thiết bị vui chơi trẻ em được lắp đặt vĩnh viễn, sơn ngoại thất hoàn chỉnh của tòa nhà và các cải thiện tương tự khác như được định nghĩa theo các điều khoản khấu hao đường thẳng của Bộ Luật Thuế Vụ và các điều lệ được ban hành theo đó và được xác định bởi Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê. Cải Thiện Vốn không bao gồm bảo trì, sửa chữa, thay thế định kỳ hoặc thường lệ và/hoặc hư hỏng do sự chậm trễ không hợp lý trong cam kết hoàn thành hoặc sau khi có Thông Báo Vi Phạm của cơ quan chính phủ ra lệnh sửa chữa.

"Thành Phố" có nghĩa là Thành Phố Santa Ana.

"Viên Chức Điều Trần" có nghĩa là một người đã được chỉ định bởi Người Quản Lý Chương Trình để thực hiện các bổn phận được quy định trong Điều Khoản này.

"Dịch Vụ Nhà Ở" có nghĩa là những dịch vụ được cung cấp và liên quan đến việc sử dụng hoặc cư trú trong Căn Hộ Cho Thuê bao gồm, nhưng không giới hạn ở, bảo hiểm, sửa chữa, thay thế, bảo trì, chống thấm hiệu quả và bảo vệ trước thời tiết, sơn, cung cấp ánh sáng, nhiệt, nước nóng và lạnh, dịch vụ thang máy, rèm che cửa sổ, đặc quyền và tiện nghi giặt đồ, dịch vụ coi nhà, tiện ích được Chủ Nhà thanh toán, thu gom rác, cho phép vật nuôi, điện thoại, bãi đậu xe, kho lưu trữ, quyền có một số lượng cụ thể Người Thuê hoặc người ở, công nghệ máy tính, công nghệ giải trí, bao gồm cả dịch vụ truyền hình cáp hoặc vệ tinh, và bất kỳ lợi ích, đặc quyền hoặc tiện ích nào khác gắn với việc sử dụng hoặc cư trú Căn Hộ Cho Thuê bao gồm một phần tương ứng của các dịch vụ được cung cấp cho các cơ sở vật chất chung của tòa nhà mà Căn Hộ Cho Thuê nằm trong đó và/hoặc của bất động sản mà Căn Hộ Cho Thuê nằm trên đó.

"Chủ Nhà" hoặc "Chủ Sở Hữu" có nghĩa là chủ sở hữu trên hồ sơ, bên cho thuê, bên cho thuê lại hoặc bất kỳ người nào, đối tác, công ty, tín quỹ gia đình hoặc bất kỳ tổ chức kinh doanh nào khác, hoặc bất kỳ người kế nhiệm nào có lợi ích, cung cấp cho thuê hoặc cho thuê bất kỳ Căn Hộ Cho Thuê hoặc Nhà Di Động hoặc Không Gian Nhà Di Động nào trong Khuôn Viên Nhà Di Động trong Thành Phố và sẽ bao gồm nhân viên, người môi giới hoặc đại diện của Chủ Nhà nếu người môi giới hoặc đại diện có toàn quyền trả lời cho Chủ Nhà và ký kết các thỏa thuận ràng buộc thay mặt cho Chủ Nhà.

"Hòa Giải Viên" có nghĩa là một người mà Quản Trị Viên của Chương Trình xác định đáp ứng tất cả các tiêu chí sau:

- 1) Đã nhận được bốn mươi (40) đến tám mươi (80) giờ đào tạo chính thức về hòa giải, bao gồm đào tạo về chống phân biệt chủng tộc, loại bỏ thành kiến, đa dạng, công bằng, hòa nhập và năng lực văn hóa; và,
- 2) Đã hòa giải các tranh chấp về Tiền Thuê nhà và/hoặc đã có kinh nghiệm hoặc được đào tạo khác thể hiện khả năng hòa giải các vấn đề phát sinh trong các tranh chấp của chủ nhà/người thuê nhà.

"Nhà Di Động" có nghĩa là một cấu trúc được thiết kế làm nơi cư trú cho con người và di chuyển được trên đường phố hoặc quốc lộ theo giấy phép Đoạn 35790 của Bộ Luật Về Phương Tiện Giao Thông. Nhà Di Động bao gồm một nhà được lắp ghép, như được định nghĩa trong Đoạn 18007 của Bộ Luật Sức Khỏe và An Toàn, và một Nhà Di Động, như được định nghĩa trong Đoạn 18008 của Bộ Luật Sức Khỏe và An Toàn, nhưng không bao gồm một phương tiện cơ giới giải trí, như được định nghĩa trong Đoạn 799.29 của bộ luật này và Đoạn 18010 của Bộ Luật Sức Khỏe và An Toàn hoặc một toa xe thương mại như được định nghĩa trong Đoạn 18001.8 của Bộ Luật Sức Khỏe và An Toàn.

"Không Gian Nhà Di Động" có nghĩa là việc thuê vị trí của Nhà Di Động trong Khuôn Viên Nhà Di Động bởi chủ sở hữu nhà, như được định nghĩa trong Bộ Luật Dân Sự đoạn 798.9, hoặc cư dân, như được định nghĩa trong Bộ Luật Dân Sự đoạn 798.11.

"Khuôn Viên Nhà Di Động" có nghĩa là một khu đất có hai hoặc nhiều Không Gian Nhà Di Động được thuê hoặc cho thuê để đặt các Nhà Di Động được sử dụng làm nơi cư trú cho con người.

"Lợi Tức Kinh Doanh Ròng" có nghĩa là doanh thu ròng mà Chủ Nhà nhận được sau khi thanh toán Chi Phí Điều Hành thông thường (doanh thu gộp trừ đi chi phí điều hành thông thường).

"Chi Phí Điều Hành" có nghĩa là chi phí của việc điều hành thông thường, bao gồm, nhưng không giới hạn ở, quản lý, thuế, bảo hiểm, bảo trì, sửa chữa và các chi phí thường kỳ khác.

"Quản Trị Viên của Chương Trình" là người được Tổng Quản Trị Thành Phố chỉ định để quản lý các điều khoản của Điều này.

"Phí Đăng Ký Cho Thuê" hay "Phí" có nghĩa là phí Thành Phố áp dụng cho mỗi Căn Hộ Cho Thuê để trang trải chi phí thi hành các quy định của Điều này.

"Tiền Thuê" có nghĩa là tất cả các khoản tiền trả định kỳ, bao gồm tất cả các khoản xem xét phi tiền tệ, mà Người Thuê nhà cung cấp cho Chủ Nhà

liên quan đến việc sử dụng hoặc cư trú Căn Hộ Cho Thuê, bao gồm bất kỳ số tiền nào được bao gồm trong Tiền Thuê cho các tiện ích (trừ khi được lập hóa đơn riêng cho Người Thuê bởi công ty tiện ích), bãi đậu xe, kho lưu trữ, vật nuôi hoặc bất kỳ khoản phí hoặc khoản thu nào khác gắn với Việc Cho Thuê để sử dụng hoặc cư trú Căn Hộ Cho Thuê và các Dịch Vụ Nhà Ở liên quan. Tiền Thuê bao gồm, nhưng không giới hạn, giá trị thị trường hợp lý của hàng hóa được chấp nhận, lao động thực hiện hoặc dịch vụ được cung cấp. Đối với Nhà Di Động và Không Gian Nhà Di Động trong Khuôn Viên Nhà Di Động, bất kỳ quy định nào về tiền thuê, phí và chi phí được bao gồm trong Luật Cư Trú Nhà Di Động, Bộ Luật Dân Sự đoạn 798, và tiếp theo, sẽ được đưa vào định nghĩa về Tiền Thuê, nếu có.

"Tặng Tiền Thuê" có nghĩa là bất kỳ khoản tiền thuê bổ sung nào mà Người Thuê nhà được yêu cầu hoặc thanh toán cho Căn Hộ Cho Thuê, bao gồm bất kỳ khoản giảm Dịch Vụ Nhà Ở nào mà không giảm tương ứng số tiền được yêu cầu hoặc thanh toán cho Tiền Thuê; hoặc tặng theo tỷ lệ chi phí Dịch Vụ Nhà Ở được tính cho Căn Hộ Cho Thuê.

"Hợp Đồng Thuê Nhà" có nghĩa là hợp đồng thuê, cho thuê lại hoặc thỏa thuận khác, bằng văn bản, bằng miệng hoặc ngụ ý, giữa Chủ Nhà và Người Thuê nhà cho việc sử dụng và/hoặc cư trú Căn Hộ Cho Thuê và cho Dịch Vụ Nhà Ở. Đối với Nhà Di Động và Không Gian Nhà Di Động trong Khuôn Viên Nhà Di Động, bất kỳ quy định nào về hợp đồng thuê hoặc hợp đồng cho thuê nhà trong Luật Cư Trú Nhà Di Động, Bộ Luật Dân Sự đoạn 798, và tiếp theo, sẽ được đưa vào định nghĩa của Hợp Đồng Thuê Nhà, nếu có.

"Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê" hay "Hội Đồng" có nghĩa là Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê được thành lập bởi Phần 5 của Điều XIX của Chương 8 Bộ Luật Thành Phố Santa Ana.

"Đăng Ký Cho Thuê" có nghĩa là cơ sở dữ liệu hoặc cổng thông tin nơi Chủ Nhà đăng ký Căn Hộ Cho Thuê, cập nhật thông tin Căn Hộ Cho Thuê, cập nhật thông tin Việc Cho Thuê, gửi thông báo và thanh toán Phí Đăng Ký Cho Thuê.

"Căn Hộ Cho Thuê" có nghĩa là bất kỳ tòa nhà, cấu trúc hoặc một phần nào trong đó, hoặc bất kỳ Nhà Di Động và Không Gian Nhà Di Động trong một Khuôn Viên Nhà Di Động, được chào mời cho thuê hoặc có sẵn để cho thuê để sử dụng ở hoặc cư trú trong Thành Phố, bao gồm cả đất phụ thuộc, cùng với tất cả các Dịch Vụ Nhà Ở liên quan đến việc sử dụng hoặc cư trú, bao gồm các khu vực chung và các cơ sở giải trí được giữ để Người Thuê sử dụng, không được miễn trừ theo các trường hợp miễn trừ được quy định trong Điều này.

"Bất Động Sản Nhà Ở" hoặc "Nhà ở" có nghĩa là bất kỳ đơn vị nhà ở nào, bao gồm một phòng hoặc nhóm phòng được thiết kế và dành cho một hoặc nhiều người cư trú, bao gồm một Căn Hộ Cho Thuê và một Nhà Di Động hoặc Không Gian Nhà Di Động trong Khuôn Viên Nhà Di Động, được chào mời cho thuê hoặc thuê trong Thành Phố.

"Việc Cho Thuê" có nghĩa là quyền hoặc quyền lợi của Người Thuê sử dụng hoặc cư trú trong Căn Hộ Cho Thuê, bao gồm Nhà Di Động hoặc Không Gian Nhà Di Động trong Khuôn Viên Nhà Di Động.

"Người Thuê" có nghĩa là bất kỳ người thuê, người thuê ở, người thuê lại, người thuê theo hợp đồng, người thuê phụ, bạn cùng phòng nào với sự chấp thuận của Chủ Nhà, hoặc bất kỳ cá nhân hoặc thực thể nào khác có quyền theo các điều khoản của Hợp Đồng Thuê Nhà, hoặc mặc nhiên, hoặc theo luật tiểu bang hoặc liên bang, đối với việc sử dụng hoặc cư trú trong bất kỳ Căn Hộ Cho Thuê nào và (i) có trách nhiệm pháp lý đối với việc thanh toán Tiền Thuê cho một Căn Hộ Cho Thuê hoặc (ii) đã đồng ý thanh toán Tiền Thuê cho một Căn Hộ Cho Thuê.

Đoạn 8-3103 - Thực Hiện Quy Định, Chính Sách và Thủ Tục

Tổng Quản Trị Thành Phố hoặc Quản Trị Viên của Chương Trình có thẩm quyền ban hành các quy định, chính sách và thủ tục để thực hiện các yêu cầu và hoàn thành các mục đích của Điều này. Tất cả mọi người phải tuân thủ các quy định, chính sách và thủ tục đó.

Đoạn 8-3104 – Luật Cư Trú Nhà Di Động

Các điều khoản của Điều này sẽ không thay thế các quy định của Luật Cư Trú Nhà Di Động của tiểu bang, Bộ Luật Dân Sự đoạn 798, và tiếp theo, nếu có. Nếu có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa các điều khoản của Điều này và Luật Cư Trú Nhà Di Động, Luật Cư Trú Nhà Di Động sẽ được áp dụng.

PHẦN 2. - TRỤC XUẤT CÓ LÝ DO CHÍNH ĐÁNG

Đoạn 8-3120 - Hạn Chế Chấm Dứt Việc Cho Thuê mà Không Có Lý Do Chính Đáng

- (a) 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 của đoạn này liên quan đến việc chấm dứt việc thuê nhà của Người Thuê sẽ không áp dụng cho hoặc Không Gian Nhà Di

Động trong Khuôn Viên Nhà Di Động theo các điều khoản chấm dứt của Luật Cư Trú Nhà Di Động, Bộ Luật Dân Sự đoạn 798.56, nếu có.

- 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 2 Điều XIX của Chương 8 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 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.
 - 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 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 2 Điều XIX Chương 8 Bộ Luật Thành Phố Santa Ana này; 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 về Việc Cho Thuê.
 - C. Chủ Sở Hữu phải cung cấp thông báo vào hoặc trước khi bắt đầu tất cả Việc Cho Thuê bắt đầu sau ngày có hiệu lực của 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 có vi phạm, đó là bất kỳ nguyên nhân nào sau đây:
 - A. Thanh toán Tiền Thuê 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 vi phạm. “Vi phạm điều khoản quan trọng” sẽ không bao gồm:

i. Nghĩa vụ giới hạn số người cư trú, trong trường hợp 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 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 Thuê 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 Việc Cho Thuê 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 chấp thuận bằng văn bản của Người Thuê đối với việc thay đổi các điều khoản về Việc Cho Thuê nếu việc thay đổi các điều khoản về Việc Cho Thuê được đoạn này cho phép, hoặc nếu Chủ Sở Hữu được yêu cầu thay đổi các điều khoản về Việc Cho Thuê 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 về Việc Cho Thuê.

- C. Bảo trì, liên quan đến, hoặc cho phép bảo trì hoặc tạo ra sự phiền toái như được mô tả trong đoạn văn (4) của Đoạn 1161 Bộ Luật về Thẻ Thức Dân Sự.
- D. Liên quan đến lãng phí theo quy định tại đoạn văn (4) Đoạn 1161 của Bộ Luật về Thẻ thức 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 tiếp tục 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 đoạn này hoặc bất kỳ điều khoản nào khác của pháp luật.
- F. Hoạt động tội phạm của Người Thuê 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 có vi phạm 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 có vi phạm theo điều khoản này sẽ chỉ áp dụng cho Người Thuê đã thực hiện hành vi phạm tội được mô tả ở đây. Nếu Người Thuê 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 Việc Cho Thuê chỉ khi Bất Động Sản Nhà Ở đó 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 Thẻ Thức Dân Sự.
- i. Mặc dù có bất kỳ điều khoản trái ngược nào trong đoạn này, Chủ Sở Hữu sẽ không thực hiện bất kỳ hành động nào để chấm dứt Việc Cho Thuê 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 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 liên quan sau đó.
- H. Việc Người Thuê từ chối cho phép Chủ Sở Hữu đi vào Bất Động Sản Nhà Ở như được phép trong 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 rời đi sau khi họ chấm dứt tư cách là 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 sở hữu Bất Động Sản Nhà Ở sau khi đã 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 sở 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 vi phạm, bao gồm bất kỳ nguyên nhân nào sau đây:

A.

- i. Ý định lưu trú trong Bất Động Sản Nhà Ở của Chủ Sở Hữu hoặc vợ/chồng, bạn đời sống chung 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 sống chung nhà, con, cháu, cha mẹ, hoặc ông bà của họ đơn phương quyết định lưu trú trong 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 Nhà mới hoặc Hợp Đồng Thuê Nhà được gia hạn hoặc Hợp Đồng Thuê Nhà 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. Một lệnh do cơ quan chính phủ hoặc tòa án ban hành liên quan đến khả năng cư ngụ yêu cầu phải rời khỏi Bất Động Sản Nhà Ở đó.
 - II. Một 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 rời 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 vi phạm đối với tình trạng hoặc các tình trạng dẫn đến việc áp dụng lệnh hoặc cần phải rời đi theo điều khoản (i), Người Thuê sẽ không được hưởng hỗ trợ chuyển đi như được nêu trong đoạn văn (3) của tiểu đoạn (d).

D.

- i. Có ý định phá bỏ hoặc tu sửa lớn Bất Động Sản Nhà Ở.
 - ii.
 - I. Chủ Sở Hữu cần 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 Căn Hộ Cho Thuê trống tương đương nào được cung cấp với Tiền 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 từ bỏ của Người Thuê về quyền thuê lại nhà theo tiểu đoạn này.
 - iii. Cho mục đích của tiểu đoạn này, “tu sửa lớn” có nghĩa là thay thế hoặc sửa đổi đáng kể bất kỳ hệ thống kết cấu, điện, đường ống dẫn nước hoặc hệ thống máy móc 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 cải tiến 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 Bất Động Sản Nhà Ở, sẽ không đủ tiêu chuẩn được xem là tu sửa lớn.
- (c) Trước khi Chủ Sở Hữu Bất Động Sản Nhà Ở đưa ra thông báo chấm dứt Việc Cho Thuê 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 với 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 xong trong khoảng thời gian nêu trong thông báo, thì sau đó có thể đưa ra thông báo trước ba ngày về việc chấm dứt Việc Cho Thuê 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 tổng đạt đến cho Người Thuê, theo ít nhất một trong các phương pháp được cho phép theo Đoạn 1162 của Bộ Luật về Thẻ Thức Dân Sự California, 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 về số điện thoại liên lạc của Quản Trị Viên của Chương Trình; 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 việc 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 Việc Cho Thuê cần có lý do chính đáng để chấm dứt Việc Cho Thuê theo tiểu phần (a), nếu Chủ Sở Hữu Bất Động Sản Nhà Ở đưa ra thông báo chấm dứt dựa trên lý do chính đáng không do vi phạm 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 Việc Cho Thuê, trước khi Tiền Thuê đến hạn thanh toán.

2) Nếu Chủ Sở Hữu đưa ra thông báo chấm dứt Việc Cho Thuê vì lý do chính đáng không do vi phạm, 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 Việc Cho Thuê 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 Việc Cho Thuê.

3)

- A. Số tiền hỗ trợ chuyển đến chỗ ở mới hoặc số Tiền Thuê 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 Việc Cho Thuê. Mọi hỗ trợ chuyển đến 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 Việc Cho Thuê, thì số tiền thực tế của bất kỳ hỗ trợ cho việc chuyển đến chỗ ở mới hoặc miễn Tiền Thuê nhà được quy định theo tiểu phần này sẽ có thể được thu hồi như khoản tổn thất trong thủ tục thu hồi quyền sở hữu.
- C. Hỗ trợ chuyển đến 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 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 trưởng thành, 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 nâng cao hoặc một trường mẫu giáo và trường từ lớp 1 đến lớp 12, bao gồm các thể loại, trường học.
- 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 Việc Cho 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 đoạn này bằng cách sử dụng tuyên bố sau: “Bất động sản này không phải tuân theo các quy định cho lý do chính đáng của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana, Chương 8, Điều XIX, Phần 2. Bất động sản này đáp ứng các yêu cầu của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana đoạn 8-3120(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 Việc Cho Thuê 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 Việc Cho Thuê 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 Hợp Đồng Thuê Nhà.
 - iv. Việc bổ sung một điều khoản bao gồm thông báo được yêu cầu theo khoản (i) vào một Hợp Đồng Thuê Nhà mới hoặc Hợp Đồng Thuê Nhà được gia hạn hoặc Hợp Đồng Thuê Nhà 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 chủ quyền, 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 lợi tức 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 lợi tức 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 đoạn này sẽ thông báo cho Người Thuê như sau:
- 1) Đối với bất kỳ Việc Cho Thuê 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 Nhà 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 Việc Cho Thuê tồn tại trước ngày Sắc Lệnh này có hiệu lực, bằng văn bản thông báo cho Người Thuê không muộn hơn ba mươi (30) ngày sau ngày Sắc Lệnh này có hiệu lực, hoặc như một phụ lục của Hợp Đồng Thuê Nhà 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 bất động 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 Việc Cho Thuê nào. Xem Phần 2 của Điều XIX, 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 Căn Hộ Cho 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 vụ việc hoặc các vụ việc cấu thành bạo lực gia đình, lạm dụng người cao niên hoặc người trưởng thành phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người, hoặc rình rập nếu hành động bạo lực gia đình, lạm dụng người cao niên hoặc người lớn phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người, hoặc rình rập đó đã được ghi nhận lại bởi một trong những điều sau:
- i. Lệnh cấm chế 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 cao niên hoặc người trưởng thành phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người hoặc rình rập; 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 cao niên hoặc người trưởng thành phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người hoặc rình rập.
- B. Thông báo chuyển khỏi chỗ ở chủ yếu dựa trên vụ việc hoặc các vụ việc cấu thành bạo lực gia đình, lạm dụng người cao niên hoặc người trưởng thành phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người, hoặc rình rập 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 Việc Cho Thuê nếu:

- A. Người Thuê hoặc người được bảo vệ bởi lệnh của tòa án hoặc người đã nộp đơn trình báo cảnh sát cho phép người đó 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 người cao niên hoặc người trưởng thành phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người, hoặc rình rập đến thăm nhà thuê; hoặc
- B. Chủ Sở Hữu tin tưởng một cách hợp lý rằng sự hiện diện của người chống lại 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 cao niên hoặc người trưởng thành phụ thuộc, tấn công tình dục, buôn người hoặc rình rập có mối đe dọa thể chất đối với những Người Thuê, khách, những người được mời khác hoặc quyền được hưởng thụ sự yên tĩnh của Người Thuê 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.

- 3) Các điều khoản của Phần này sẽ không thay thế bất kỳ luật tiểu bang hiện hành nào khác liên quan đến nạn nhân của hành vi bạo lực gia đình, tấn công tình dục, rình rập, buôn người, lạm dụng người cao niên hoặc người trưởng thành phụ thuộc, hoặc của các tội phạm cụ thể khác, như được quy định trong Bộ Luật Dân Sự đoạn 1946.7 và Bộ Luật về Thể Thức Dân Sự đoạn 1161.3 và 1174.27.
- (h) Sẽ là sự biện hộ cho vụ việc có lý do chính đáng không do vi phạm về việc sở hữu Căn Hộ Cho Thuê theo Phần này nếu một người dưới 21 tuổi là cư dân của đối tượng là Căn Hộ Cho Thuê, hoặc có mối quan hệ giám hộ hoặc gia đình với một Người Thuê của đối tượng là Căn Hộ Cho Thuê đối tượng, và là người đã đăng ký và hiện đang theo học bất kỳ cấp học nào trong một học kỳ cụ thể của trường học.
- (i) Ít nhất sáu mươi (60) ngày trước khi bán Khuôn Viên Nhà Di Động, Chủ Sở Hữu phải cung cấp thông báo về việc dự kiến bán đó cho cư dân trong Khuôn Viên Nhà Di Động và chuẩn bị báo cáo về tác động của việc bán Khuôn Viên Nhà Di Động, bao gồm cả việc thay thế và kế hoạch tái định cư nhằm giảm thiểu một cách chính đáng tác động đến khả năng di dời của bất kỳ cư dân nào trong Khuôn Viên Nhà Di Động được bán để tìm được nhà ở thích hợp trong một Khuôn Viên Nhà Di Động, nếu có thể.
- (j) Mọi sự từ bỏ các quyền theo đoạn này sẽ vô hiệu vì trái với chính sách công.

Đoạn 8-3121 - Thông Báo Chấm Dứt Việc Cho Thuê.

- (a) Khi chấm dứt Việc Cho Thuê 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 phù hợp với Bộ Luật Dân Sự từ đoạn 1946 đến 1946.5, cho Người Thuê tuyên bố rằng, ngoài bất kỳ thông tin nào theo yêu cầu của luật liên bang hoặc Tiểu bang, Chủ Sở Hữu sẽ chấm Việc Cho Thuê, và chỉ ra ít nhất một lý do chính đáng có vi phạm hoặc không có vi phạm như được quy định trong đoạn 8-3120(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 Bất Động Sản Nhà Ở sau thời hạn của Việc Cho Thuê 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 có lý do chính đáng do vi phạm hoặc không do vi phạm, như được quy định trong đoạn 8-3120(b); và
- 4) Chủ Sở Hữu đã đệ trình cho Thành Phố, trong vòng năm (5) ngày sau khi tổng đạt thông báo chấm dứt cho Người Thuê, bản sao đúng và chính xác của văn bản thông báo chấm dứt của Chủ Sở Hữu, và bằng chứng về việc tổng đạt, được ký theo hình phạt nếu khai man, cho Người Thuê, qua cổng Đăng Ký Cho Thuê của Thành Phố. Chủ Sở Hữu sẽ bảo vệ bằng chứng về việc gửi 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 Việc Cho Thuê, cùng với tiếng Anh.

Đoạn 8-3122 - 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 Việc Cho Thuê hoặc từ chối gia hạn Việc Cho Thuê về bản chất là trả đũa, và nếu Người Thuê không mắc lỗi trong việc thanh toán Tiền Thuê, thì Chủ Sở Hữu không được chấm dứt Việc Cho Thuê hoặc từ chối gia hạn Việc Cho Thuê hoặc khiến Người Thuê từ bỏ một cách không tự nguyện.
- 2) Người Thuê có thể khẳng định 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 khẳng định hoặc thực hiện các quyền theo Điều khoản này và hành động trả đũa bị cáo buộc.
- 3) Việc trả đũa Người Thuê vì việc Người Thuê 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 Thuê Nhà hoặc Việc Cho Thuê 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 Thuê Nhà 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 điều khoản 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 Thuê Nhà 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 Thuê Nhà 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;

E. Từ chối xác nhận hoặc chấp nhận việc nhận Tiền Thuê 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 rời đi;

F. Từ chối 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 được yêu cầu;

- G. Không duy trì địa chỉ hiện tại để chuyển các khoản thanh toán Tiền Thuê;
 - 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 Việc Cho Thuê;
 - 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 nhất định hoặc được sử dụng để thu thập bằng chứng chống lại người cư trú 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 để thay đổi ngày hoặc giờ đến; chụp ảnh hoặc ghi lại các phần của Căn Hộ Cho Thuê nằm ngoài phạm vi kiểm tra hoặc đi 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, hôn nhân, 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 lợi tức.

- 7) Thực hiện hành động để chấm dứt bất kỳ Việc Cho Thuê nào bao gồm việc gửi bất kỳ thông báo rời đi hoặc thông báo trực xuất khác hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào để thu hồi quyền chiếm hữu Căn Hộ 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 tiểu 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 khỏi Căn Hộ Cho Thuê mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Người Thuê, trừ trường hợp được thực hiện khi thực thi hợp pháp việc chấm dứt Việc Cho Thuê.
- 9) Cung cấp thông tin sai lệch bằng văn bản hoặc bằng lời nói về bất kỳ biện pháp bảo vệ Người Thuê nào của liên bang, Tiểu bang, Quận hoặc địa phương, bao gồm cả việc hiểu sai bản chất hoặc hiệu lực của thông báo rời đi hoặc thông báo trực xuất khác. Thông tin sai lệch bao gồm, nhưng không giới hạn, yêu cầu hoặc đòi hỏi Người Thuê:

A. Ký Hợp Đồng Thuê Nhà mới không phải bằng ngôn ngữ chính của Người Thuê nếu:

- i. Các cuộc thương lượng về Hợp Đồng Thuê Nhà được thực hiện bằng ngôn ngữ chính của Người Thuê;
- ii. Hợp Đồng Thuê Nhà hiện có bằng ngôn ngữ chính của Người Thuê; hoặc
- iii. Chủ Sở Hữu biết rằng Hợp Đồng Thuê Nhà 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 để:

A. Người Thuê nhà 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 trực 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 Việc Cho Thuê đối với việc sử dụng yên tĩnh và tận hưởng Căn Hộ Cho Thuê khi 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 Căn Hộ Cho Thuê phải rời khỏi Căn Hộ Cho Thuê đó hoặc từ bỏ hoặc bỏ bất kỳ quyền nào liên quan đến việc cư trú 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 Việc Cho 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; cung cấp quyền tiếp cận bất động sản cho những Người Thuê là người tổ chức, người ủng hộ, hoặc đại diện làm việc cùng hoặc thay mặt cho Người Thuê sống tại một bất động sản; 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 Thuê Nhà của họ; hoặc phân phát và đăng tải liệu thông báo cho những Người Thuê 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 dựa trên tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch của họ hoặc tiết lộ tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch của Người Thuê vi phạm Bộ Luật Dân Sự California đoạn 1940.35(a) và Bộ Luật về Thẻ Thực Dân Sự California đoạn 1161.4, như có thể được sửa đổi.

PHẦN 3 – ỔN ĐỊNH TIỀN THUÊ

Đoạn 8-3140 - Cấm Tăng Tiền Thuê.

- (a) Tăng Tiền Thuê đối với Bất Động Sản Nhà Ở 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, đều bị cấm, trừ khi được miễn rõ ràng theo Đạo Luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins được đưa vào *Bộ Luật Dân Sự California* đoạn 1954.50 và tiếp theo, hoặc Luật Cư Trú Nhà Di Động được đưa vào *Bộ Luật Dân Sự California* đoạn 798 và tiếp theo. Nếu sự thay đổi trong Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ là số âm thì không được phép Tăng Tiền Thuê. Thuật ngữ Chỉ số Giá biểu tiêu thụ có nghĩa là, tại thời điểm tính toán điều chỉnh được Thành Phố hoàn thành theo tiểu đoạn (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 trong Vùng Thành Phố Los Angeles-Long Beach-Anaheim được Ban Thống Kê Lao Động công bố, không điều chỉnh theo mùa, trong khoảng thời gian mười hai (12) tháng gần đây nhất kết thúc trước khi Thành Phố tính toán theo tiểu đoạn (b). Việc vi phạm đoạn này xảy ra khi việc gửi thông báo hoặc yêu cầu tăng Tiền Thuê đã bị cấm.
- (b) Chậm nhất là ngày 30 tháng 6 hàng năm, bắt đầu từ năm 2022, Thành Phố sẽ công bố số tiền cho phép Tăng Tiền Thuê dựa trên tiểu đoạn (a) trong tài liệu này, sẽ có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 9 của năm đó.

Đoạn 8-3141 - Tỷ Suất Lợi Tức Hợp Lý.

Sắc Lệnh này cho phép điều chỉnh hàng năm đối với Tiền Thuê Bất Động Sản Nhà Ở hay Tiền Thuê Không Gian Nhà Di Động lên đến ba phần trăm (3%), hoặc tám mươi (80%) thay đổi trong Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ, tùy theo mức nào thấp hơn. Sự gia tăng dựa trên Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ được kết luận và xác định nhằm mang lại lợi tức công bằng và hợp lý cho tài sản của Chủ Sở Hữu, đồng thời đã được thông qua để khuyến khích quản lý tốt, thưởng hiệu quả và không khuyến khích việc chuyển vốn ra nước ngoài, cũng như tương xứng với lợi tức trên các khoản đầu tư có thể so sánh được, nhưng không quá cao để đánh bại mục đích cắt giảm Tiền Thuê quá cao và tăng tiền Thuê. Tuy nhiên, bất kể những điều đã nói ở trên, bất kỳ Chủ Sở Hữu Bất Động Sản Nhà Ở hoặc Khuôn Viên Nhà Di Động nào cho rằng giới hạn về việc tăng tiền thuê được quy định trong Đoạn 8-3140 ở trên sẽ ngăn Chủ Sở Hữu nhận được khoản lợi tức hợp lý và công bằng cho tài sản của họ có thể thỉnh cầu giảm nhẹ giới hạn quy định trong đoạn 8-3140 theo các thủ tục quy định trong Phần này.

Đoạn 8-3142 - Thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng để Tăng Tiền Thuê.

(a) Chủ Nhà có thể gửi Đơn Thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng cho Quản Trị Viên của Chương Trình theo các thủ tục được quy định trong Phần này yêu cầu Tăng Tiền Thuê vượt quá mức được quy định trong Phần này để nhận được lợi tức công bằng và hợp lý cho Căn Hộ Cho Thuê.

(b) Tiêu Chuẩn Xem Xét. Tất cả các yếu tố liên quan sẽ được xem xét khi đánh giá Đơn Thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng, bao gồm, nhưng không giới hạn, những điều sau đây:

- 1) Những thay đổi trong Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ cho Tất cả Người tiêu dùng Đô thị ở Vùng Thành Phố Los Angeles-Long Beach-Anaheim do Ban Thống kê Lao động công bố;
- 2) Tiền Thuê được tính hợp pháp cho các Căn Hộ Cho Thuê tương đương trong Thành Phố;
- 3) Khoảng thời gian kể từ lần quyết định cuối cùng về một Đơn Thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng, hoặc lần Tăng Tiền Thuê cuối cùng nếu không có Thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng được nộp trước đó;
- 4) Việc hoàn thành bất kỳ công việc sửa chữa nào liên quan đến Căn Hộ Cho Thuê và chi phí của việc đó, bao gồm vật liệu, nhân công, lãi vay xây dựng, phí giấy phép và các khoản khác được coi là phù hợp;
- 5) Thay đổi thuế bất động sản hoặc các loại thuế khác liên quan đến Căn Hộ Cho Thuê;
- 6) Thay đổi Tiền Thuê được Chủ Nhà thanh toán cho việc cho thuê Căn Hộ Cho Thuê;
- 7) Những thay đổi về phí tiện ích đối với Căn Hộ Cho Thuê do Chủ Nhà thanh toán, và mức độ hoàn trả, nếu có, từ Người Thuê;
- 8) Thay Đổi Chi Phí Điều Hành Hợp Lý;
- 9) Thay Đổi Lợi Tức Hoạt Động Ròng;
- 10) Yêu cầu sửa chữa do các trường hợp khác ngoài hao mòn thông thường;
- 11) Số lượng và chất lượng Dịch Vụ Nhà Ở do Chủ Nhà cung cấp cho Người Thuê;
- 12) Tuân thủ mọi Hợp Đồng Thuê Nhà hiện có được ký kết hợp pháp giữa Chủ Nhà và Người Thuê; và
- 13) Sự tuân thủ đáng kể của Chủ Nhà đối với Điều này và các quy tắc về nhà ở, sức khỏe và an toàn hiện hành.

Đoạn 8-3143 - Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu

(a) Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7, 2023, hoặc như được sửa đổi theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố, Chủ Nhà có thể gửi Đơn thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu cho Quản Trị Viên của Chương Trình theo các thủ tục được quy định trong Phần này yêu cầu chi phí chuyển tiếp cho Người Thuê để trang trải các chi phí phải chịu của Chủ Nhà để hoàn thành Cải Thiện Chính Yếu cho Căn Hộ Cho Thuê theo các quy định sau:

- 1) Cải thiện chính yếu đã được thanh toán và hoàn thành sau ngày 19 tháng 11, 2021 (ngày có hiệu lực của Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê đầu tiên được thông qua);
- 2) Cải Thiện Chính Yếu đã được thanh toán và hoàn thành trước khi nộp Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu;
- 3) Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu phải được Chủ Nhà bắt đầu trong vòng hai (2) năm kể từ khi hoàn thành Cải Thiện Chính Yếu;
- 4) Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu sẽ không áp dụng cho các Căn Hộ Cho Thuê hoặc Người Thuê mới có Tiền Thuê ban đầu được xác định sau khi Chủ Nhà hoàn thành việc Cải Thiện Chính Yếu;
- 5) Chủ Nhà không được yêu cầu Người Thuê thanh toán bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến bất kỳ khoảng thời gian nào mà Người Thuê không được quyền sử dụng và ở trong Căn Hộ Cho Thuê;
- 6) Chủ Nhà không được yêu cầu Người Thuê trả nhiều hơn phần chi phí của Người Thuê tính cho Căn Hộ Cho Thuê của Người Thuê đó được phép chuyển tiếp cho Người Thuê;
- 7) Nếu Cải Thiện Chính Yếu vì lợi ích của một hoặc nhiều Căn Hộ Cho Thuê, nhưng ít hơn tất cả, phụ phí sẽ được tính hàng năm, nhưng sẽ được áp dụng và/hoặc chỉ được tính theo tỷ lệ đối với một hoặc nhiều Căn Hộ Cho Thuê thực sự được hưởng lợi;
- 8) Các trang thiết bị đủ điều kiện khác như Cải Thiện Chính Yếu sẽ không được xem xét nếu tính "phí sử dụng" (như là máy giặt và máy sấy hoạt động dùng đồng xu); và,
- 9) Chi phí chuyển tiếp cho Cải Thiện Chính Yếu sẽ không được coi là Tiền Thuê và sẽ không được tăng khi Tăng Tiền Thuê, cũng không được coi là Tiền Thuê cho mục đích tính toán Tăng Tiền Thuê.

(b) Tính Toán Cải Thiện Chính Yếu. Bất kỳ chi phí chuyển tiếp nào liên quan đến Cải Thiện Chính Yếu phải được tính theo những điều sau đây:

- 1) Chi phí Cải Thiện Chính Yếu phải được khấu hao trong suốt thời gian sử dụng hữu ích của việc Cải Thiện Chính Yếu, không vượt quá mười phần trăm (10%) của Tiền Thuê hiện tại; vì mục đích tính toán như vậy, Tiền Thuê hiện tại cho bất kỳ khoảng thời gian nào

- sẽ không bao gồm bất kỳ khoản chi phí chuyển tiếp nào liên quan đến Cải Thiện Chính Yếu;
- 2) Đối với các cấu trúc sử dụng hỗn hợp và Căn Hộ Cho Thuê có Chủ Nhà ở, chỉ phần trăm diện tích đất ở sẽ được áp dụng trong các tính toán;
 - 3) Nếu một căn hộ được đại diện của Chủ Nhà ở, căn hộ này phải được bao gồm khi xác định chi phí trung bình cho mỗi Căn Hộ Cho Thuê; và,
 - 4) Nếu Chủ Nhà được bồi hoàn cho Cải Thiện Chính Yếu (như là bảo hiểm, bồi thường thiệt hại, trợ cấp, v.v.), khoản bồi hoàn đó phải được khấu trừ khỏi Cải Thiện Chính Yếu trước khi chi phí được khấu hao và phân bổ giữa các Căn Hộ Cho Thuê.

(c) Tiêu Chuẩn Xem Xét. Tất cả các yếu tố liên quan sẽ được xem xét khi đánh giá Thỉnh cầu Cải Thiện Chính Yếu, bao gồm các yếu tố sau:

- 1) Cải Thiện Chính Yếu đã hoàn thành;
- 2) Đơn Thỉnh Cầu của Chủ Nhà được thực hiện trong vòng hai (2) năm kể từ khi hoàn thành Cải Thiện Chính Yếu;
- 3) Phân biệt với sửa chữa hoặc bảo trì thông thường;
- 4) Vì quyền lợi, việc sử dụng và hưởng thụ chính của Người Thuê;
- 5) Cố định vĩnh viễn tại chỗ hoặc tương đối bất động và được dành sử dụng cho Căn Hộ Cho Thuê;
- 6) Không áp dụng "phí sử dụng" hoặc các khoản phí khác đối với Người Thuê để sử dụng; và,
- 7) Yếu tố chi phí và khấu hao.

Đoạn 8-3144 –Thỉnh Cầu của Người Thuê

(a) Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2023, hoặc như được sửa đổi theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố, Người Thuê có thể nộp Đơn Thỉnh Cầu cho Quản Trị Viên của Chương Trình theo các thủ tục được quy định trong Phần này về bất kỳ một (1) hoặc nhiều điều sau đây:

- 1) Yêu cầu xem xét Tăng Tiền Thuê vượt quá mức Tăng Tiền Thuê tối đa được phép;
- 2) Yêu cầu giảm Tiền Thuê nhà dựa trên giảm Dịch Vụ Nhà Ở;
- 3) Yêu cầu giảm Tiền Thuê do Chủ Nhà không duy trì được một cơ sở có thể sinh sống được, bao gồm các vi phạm về sức khỏe, an toàn, cứu hỏa hoặc vi phạm bộ luật về xây dựng;
- 4) Để tranh cãi một chi phí Cải thiện chính yếu là một phí chuyển tiếp không được phép hoặc quá mức; hoặc,

5) Đối với bất kỳ vi phạm nào khác đối với Điều này của Chủ Nhà.

(b) Thời Gian của Người Thuê để Nộp Đơn Thỉnh Cầu. Trong trường hợp có thể áp dụng, Người Thuê nhà nộp Đơn Thỉnh Cầu theo Phần này có thể làm như vậy trong các thời gian giới hạn sau:

- 1) Người Thuê nhận được thông báo Tăng Tiền Thuê sẽ có ba mươi (30) ngày sau khi nhận được thông báo đó để nộp Đơn Thỉnh Cầu xem xét Tiền Thuê;
- 2) Trong trường hợp thông báo không được cung cấp theo yêu cầu, Người Thuê sẽ nộp Đơn Thỉnh Cầu xem xét Tiền Thuê trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi Người Thuê biết về việc bị cho rằng không tuân thủ các yêu cầu của Điều này; và,
- 3) Đối với bất kỳ vi phạm nào khác Điều này của Chủ Nhà, Người Thuê nhà sẽ nộp Đơn Thỉnh Cầu trong vòng một trăm tám mươi (180) ngày kể từ ngày được cho rằng có (các) vi phạm.

(c) Tiêu Chuẩn Xem Xét. Tất cả các yếu tố liên quan sẽ được xem xét khi đánh giá Đơn Thỉnh Cầu của Người Thuê, bao gồm các yếu tố sau:

- 1) Chủ Nhà cho phép việc vi phạm Điều này hoặc các quy định hiện hành khác của tiểu bang và địa phương tiếp diễn;
- 2) Giảm Dịch Vụ Nhà Ở, không gian sống hoặc tiện nghi;
- 3) Tình trạng xuống cấp đáng kể của Căn Hộ Cho Thuê ngoài hao mòn thông thường;
- 4) Chủ Nhà không cung cấp đầy đủ Dịch Vụ Nhà Ở;
- 5) Người Thuê đã cung cấp cho Chủ Nhà thông báo và cơ hội hợp lý để sửa chữa các điều kiện tạo cơ sở cho đơn thỉnh cầu; và,
- 6) Chủ Nhà không tuân thủ cơ bản Điều này hoặc các bộ luật về nhà ở, sức khỏe và an toàn hiện hành.

(d) Khôi Phục Giảm Tiền Thuê. Trong trường hợp giảm Tiền thuê nhà đã được yêu cầu theo Phần này do giảm Dịch Vụ Nhà Ở hoặc không duy trì khả năng cư ngụ, số Tiền Thuê giảm (hoàn trả Tiền Thuê vượt mức) có thể được khôi phục theo các thủ tục được quy định trong các quy định khi các Dịch Vụ Nhà Ở trước đây hoặc mức bảo trì được khôi phục.

Đoạn 8-3145 - Quy Trình Thỉnh Cầu

Chủ Nhà hoặc Người Thuê có thể nộp Đơn Thỉnh Cầu cho Quản Trị Viên của Chương Trình, như được nêu trong Phần này. Cho mục đích của quy trình nộp Đơn

Thỉnh Cầu này, Chủ Nhà và mỗi Người Thuê Căn Hộ Cho Thuê là đối tượng của Đơn Thỉnh Cầu sẽ là một "bên" của Đơn Thỉnh Cầu. Quản Trị Viên của Chương Trình sẽ ban hành các quy định liên quan đến các thủ tục đối với các Đơn Thỉnh Cầu được nộp theo Điều này. Các Đơn Thỉnh Cầu sẽ được điều chỉnh theo các quy định đó và theo các điều khoản của Đoạn này. Đơn Thỉnh Cầu phải có trong 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.

(a) Nộp Đơn Thỉnh Cầu. Khi nộp Đơn Thỉnh Cầu, Quản Trị Viên của Chương Trình sẽ thông báo cho người nộp đơn thỉnh cầu về việc chấp nhận hoặc từ chối Đơn Thỉnh Cầu dựa trên tính đầy đủ của đơn. Quản Trị Viên của Chương Trình sẽ không đánh giá theo thực chất của Đơn Thỉnh Cầu và chỉ từ chối chấp nhận Đơn Thỉnh Cầu không bao gồm thông tin hoặc tài liệu cần thiết hoặc tuân thủ các yêu cầu của Đoạn này.

(b) Phí Nộp Đơn. Phí nộp bất kỳ Đơn Thỉnh Cầu nào sẽ được thiết lập theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố trong Biểu Phí Hỗn Hợp của Thành Phố.

(c) Đơn Thỉnh Cầu Trước. Dù có bất kỳ điều khoản nào khác của Phần này, không có Đơn Thỉnh Cầu nào được tiến hành nếu một quyết định đã được đưa ra liên quan đến Đơn Thỉnh Cầu trước đó dựa trên cùng một căn cứ hoặc cơ bản giống nhau trong vòng một trăm tám mươi (180) ngày trước đó.

(d) Không Có Đơn Thỉnh Cầu của Chủ Nhà hoặc điều chỉnh tăng Tiền Thuê sẽ được cho phép theo Phần này nếu Chủ Nhà:

- 1) Đã tiếp tục không tuân thủ, sau khi có lệnh của Hội Đồng, bất kỳ điều khoản nào của Điều này và/hoặc lệnh hoặc quy định nào do Hội Đồng ban hành; hoặc,
- 2) Không làm cho Căn Hộ Cho Thuê tuân thủ bảo đảm ngầm định về khả năng cư ngụ.

(e) Thông Báo về Đơn Thỉnh Cầu. Ngay khi có thể sau khi chấp nhận Đơn Thỉnh Cầu, Quản Trị Viên của Chương Trình sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Chủ Nhà nếu Đơn Thỉnh Cầu được nộp bởi Người Thuê, hoặc Người Thuê nếu Đơn Thỉnh Cầu được nộp bởi Chủ Nhà, về việc nhận được Đơn Thỉnh Cầu đó. Thông báo bằng văn bản sẽ thông báo cho các bên 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 sẽ được cung cấp cho bên nộp đơn thỉnh cầu.

(f) Viên Chức Điều Giải. Viên Chức Điều Giải được Quản Trị Viên của Chương Trình bổ nhiệm sẽ thực hiện một phiên điều giải để có hành động đối với Đơn Thỉnh Cầu. Viên Chức Điều Giải có những quyền sau đây:

- 1) Đưa ra quyết định về Đơn Thỉnh Cầu; và
- 2) Bất kỳ quyền nào khác được Hội đồng ủy quyền cho Viên Chức Điều Giải.

(g) Hành Động của Hội Đồng thay cho Tham Khảo Viên Chức Điều Giải. Hội Đồng, theo chính thỉnh nguyện, theo ý riêng của Hội Đồng, có thể tổ chức một phiên điều giải về Đơn Thỉnh Cầu mà không cần phiên điều giải đầu tiên của Viên Chức Điều Giải.

(h) Thời Gian Điều Giải. Mỗi Đơn Thỉnh Cầu được chấp nhận sẽ được Viên Chức Điều Giải lên lịch cho một phiên điều giải vào một ngày không quá sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Quản Trị Viên của Chương Trình chấp nhận Đơn Thỉnh Cầu. Với sự đồng ý của các bên, Viên Chức Điều Giải có thể tổ chức phiên điều giải sau sáu mươi (60) ngày. Trong mọi trường hợp không muộn hơn mười (10) ngày trước phiên Điều Giải, Viên Chức Điều Giải sẽ thông báo cho tất cả các bên về thời gian, ngày và địa điểm của phiên điều giải.

(i) Hợp Nhất. Tất cả các Đơn Thỉnh Cầu của Chủ Nhà liên quan đến Người Thuê trong cùng một tòa nhà sẽ được hợp nhất để điều giải, và tất cả các Đơn Thỉnh Cầu do Người Thuê trong cùng một tòa nhà nộp sẽ được hợp nhất để điều giải, trừ khi Quản Trị Viên của Chương Trình hoặc Viên Chức Điều Giải tìm thấy lý do chính đáng để không hợp nhất các Đơn Thỉnh Cầu đó.

(j) Quyền Được Trợ Giúp. Tất cả các bên tham gia phiên điều giải có thể được trợ giúp trình bày bằng chứng và bày tỏ luận điểm của họ từ luật sư, nhân viên pháp lý hoặc bất kỳ người nào khác được chỉ định bởi các bên nói trên.

(k) Quy Tắc Bằng Chứng. Các quy tắc chính thức về bằng chứng sẽ không được áp dụng cho các phiên điều giải về Đơn Thỉnh Cầu. Tại phiên điều giải như vậy, các bên có thể cung cấp bất kỳ tài liệu, lời khai, tuyên bố bằng văn bản hoặc bằng chứng nào khác, theo ý kiến của Viên Chức Điều Giải, là đáng tin cậy và có liên quan đến Đơn Thỉnh Cầu. Viên Chức Điều Giải có thể xem xét kết quả thanh tra bất động sản đáng nghi và kết quả của bất kỳ cuộc điều tra nào khác được thực hiện bởi hoặc theo yêu cầu của Viên Chức Điều Giải hoặc Quản Trị Viên của Chương Trình. Bằng chứng lặp lại quá nhiều, thiếu độ tin cậy hoặc bằng chứng không phù hợp sẽ bị loại ra theo lệnh của Viên Chức Điều Giải.

(l) Bằng Chứng. Bất kỳ bên nào cũng có thể trình diện và cung cấp các tài liệu, lời khai, tuyên bố bằng văn bản hoặc bằng chứng khác có thể phù hợp với thủ tục tố tụng. Viên Chức Điều Giải có thể yêu cầu một trong hai bên trong Đơn Thỉnh Cầu cung cấp bất kỳ sách, hồ sơ hoặc giấy tờ nào được cho là phù hợp, ngoài thông tin có trong Đơn Thỉnh Cầu và Đăng Ký Cho Thuê. Viên Chức Điều Giải có thể yêu cầu Thành Phố tiến hành thanh tra tòa nhà hiện tại nếu Viên Chức Điều Giải thấy có lý do chính đáng để tin rằng thông tin hiện tại không phản ánh tình trạng hiện tại của Căn Hộ Cho Thuê. Tất cả các tài liệu được yêu cầu trong đoạn này sẽ được cung cấp cho các bên liên quan trước phiên điều giải. Trong trường hợp thông tin được nộp trong Đơn Thỉnh Cầu hoặc trong các đệ trình bổ sung được nộp theo yêu cầu của Viên Chức Điều

Giải là không đầy đủ hoặc sai lệch, sẽ không có hành động nào được thực hiện đối với Đơn Thỉnh Cầu nói trên cho đến khi sự thiếu sót được khắc phục.

(m) Lượng Bằng Chứng. Bên nộp Đơn Thỉnh Cầu phải có trách nhiệm chứng minh. Không có Đơn Thỉnh Cầu nào được chấp nhận trừ khi được hỗ trợ bởi việc cung cấp bằng chứng được nộp tại phiên điều giải.

(n) Thời Gian Quyết Định. Các chính sách và thủ tục được Hội Đồng thông qua sẽ đưa ra hành động cuối cùng đối với bất kỳ Đơn Thỉnh Cầu nào trong một thời gian hợp lý.

(o) Thông Báo Quyết Định. Viên Chức Điều Giải sẽ đưa ra quyết định theo thực chất của Đơn Thỉnh Cầu và sẽ đưa ra một tuyên bố quyết định bằng văn bản, bao gồm các kết luận mà việc quyết định dựa trên đó. Quyết định của Viên Chức Điều Giải về Đơn Thỉnh Cầu có thể được điều chỉnh hợp lý theo bất kỳ cách nào cần thiết để thực hiện các mục đích của Điều này. Ngoài ra, các bên tham gia phiên điều giải cũng sẽ được thông báo về quyền kháng cáo của họ được Hội Đồng cho phép và/hoặc tái xét tư pháp chiếu theo Phần này.

(p) Hồ Sơ Điều Giải. Hồ sơ của phiên điều giải sẽ bao gồm: Đơn khởi kiện; tất cả các vật chứng, giấy tờ và tài liệu được yêu cầu nộp hoặc chấp nhận làm bằng chứng trong quá trình tố tụng; danh sách những người tham gia có mặt; tóm lược tất cả các lời khai được chấp nhận trong quá trình tố tụng; một xác nhận về tất cả các tài liệu được thông báo chính thức; tất cả các quyết định, lệnh và/hoặc quyết nghị được đề nghị; tất cả các quyết định, lệnh và/hoặc quyết nghị cuối cùng; và lý do cho mỗi quyết định, lệnh và/hoặc quyết nghị cuối cùng. Tất cả các phiên điều giải sẽ được ghi lại.

(q) Kháng Cáo. Bất kỳ người nào bị ảnh hưởng bởi các quyết định của Viên Chức Điều Giải đều có thể kháng cáo lên Hội Đồng. Đơn kháng cáo lên Hội Đồng sẽ được nộp không muộn hơn ba mươi (30) ngày sau khi nhận được thông báo về quyết định của Viên Chức Điều Giải. Khi kháng cáo, Hội Đồng sẽ xác định, bãi bỏ hoặc sửa đổi quyết định của Viên Chức Điều Giải. Trừ khi Hội Đồng chọn tiến hành một phiên điều giải lại, việc xem xét của Hội Đồng về quyết định của Viên Chức Điều Giải sẽ dựa trên hồ sơ phiên điều giải mà không tổ chức một phiên điều giải mới. Hội Đồng có thể xem xét bằng chứng bổ sung cho lý do chính đáng, bao gồm bằng chứng không tồn tại tại thời điểm phiên điều giải hoặc không thể được phát hiện bằng cách sử dụng thẩm tra bởi một bên. Nếu không có Hội Đồng nào, bất kỳ kháng cáo nào đối với quyết định của Viên Chức Điều Giải về Đơn Thỉnh Cầu sẽ được tiến hành theo các thủ tục kháng cáo hành chính được nêu trong Chương 3 của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana.

(r) Tính Cuối Cùng của Quyết Định. Quyết định của Viên Chức Điều Giải sẽ là quyết định cuối cùng của Hội Đồng trong trường hợp không có kháng cáo lên Hội Đồng. Quyết định của Viên Chức Điều Giải sẽ không được hoãn lại để chờ kháng cáo; tuy nhiên, trong trường hợp Hội Đồng bãi bỏ hoặc sửa đổi quyết định của Viên Chức Điều Giải, Hội Đồng sẽ lệnh cho bên thích hợp thực hiện các khoản thanh toán có hiệu

lực trở về trước, nếu có, để khôi phục các bên về vị trí mà họ đã cư trú nếu quyết định của Viên Chức Điều Giải giống như quyết định của Hội Đồng.

Phầ n 8-3146 – Hòa Giải Tự nguyện

(a) Thành Phố sẽ cung cấp các dịch vụ hòa giải tự nguyện. Theo yêu cầu, Quản Trị Viên của Chương Trình sẽ chỉ định một Hòa Giải Viên và ấn định ngày hòa giải không muộn hơn ba mươi (30) ngày sau khi chấp nhận Đơn thỉnh Cầu của chủ thể, trừ khi Quản Trị Viên của Chương Trình xác định rằng cần thêm thời gian trong trường hợp đầy. Quản Trị Viên của Chương Trình sẽ thông báo cho Chủ Nhà và Người Thuê bằng văn bản về ngày, giờ và địa điểm của phiên hòa giải ít nhất mười (10) ngày trước khi hòa giải. Thông báo này sẽ được gửi trực tiếp hoặc qua thư thông thường hoặc thư điện tử.

(b) Mục đích và ý định của hòa giải là cung cấp một quá trình trong đó các Hòa Giải Viên có thể hỗ trợ các bên tranh chấp đạt được một thỏa thuận tự nguyện. Theo đó, trừ khi có quy định khác trong tài liệu này, sẽ không có hình phạt hoặc không đủ tư cách, dân sự hoặc hình sự, vì không tham gia vào tiến trình hòa giải, và sẽ không có hình phạt, dân sự hoặc hình sự, vì không đạt được thỏa thuận với người tranh chấp trong quá trình hòa giải.

(c) Hòa giải là một quá trình hợp tác tự nguyện trong đó Chủ Nhà và (những) Người Thuê có bất đồng có thể phát triển các lựa chọn, xem xét các lựa chọn thay thế và phát triển một thỏa thuận đồng thuận. Vai trò của Hòa Giải Viên là tạo điều kiện giao tiếp cởi mở để giải quyết tranh chấp theo cách không đối nghịch và bảo mật.

(d) Nếu Chủ Nhà và Người Thuê đồng ý với một quyết nghị, Hòa Giải Viên có thể hỗ trợ các bên chuẩn bị một thỏa thuận giải quyết bằng văn bản để lấy chữ ký của Chủ Nhà và Người Thuê Nhà, với điều kiện là khi làm như vậy, Hòa Giải Viên hạn chế hỗ trợ để chỉ rõ việc giải quyết theo quyết định của các bên. Thỏa thuận này sẽ tạo thành một hợp đồng có hiệu lực pháp lý.

(e) Nếu các bên không đồng ý với một quyết nghị, hoặc Hòa Giải Viên xác định rằng các bên đã gặp bế tắc, Hòa Giải Viên có thể chuyển Đơn thỉnh Cầu trở lại cho Quản Trị Viên của Chương Trình để tiếp tục quá trình xem xét Đơn thỉnh Cầu được nêu chi tiết trong Phần này.

(f) Tất cả các tài liệu và kết quả liên quan đến việc hòa giải và tạo điều kiện được tổ chức theo Điều này sẽ được giữ bí mật và sẽ không được chấp nhận làm bằng chứng trong bất kỳ thủ tục tố tụng hành chính hoặc tư pháp nào sau đó.

(g) Hòa Giải Viên và/hoặc Quản Trị Viên của Chương Trình sẽ cung cấp tài liệu và dịch vụ biên phiên dịch theo 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.

Đoạn 8-3147 – Miễn trừ.

(a) Chiếu theo Đạo Luật Nhà Ở Cho Thuê Costa-Hawkins, các điều khoản của sắc lệnh này quy định số Tiền Thuê mà Chủ Sở Hữu Bất Động Sản Nhà Ở có thể tính sẽ không áp dụng đối với những điều sau: bất kỳ Bất Động Sản Nhà Ở nào có giấy chứng nhận cư trú được cấp sau ngày 1 tháng 2, 1995 (*Bộ Luật Dân Sự California* đoạn 1954.52 (a)(1)); và, bất kỳ điều khoản nào khác của Đạo Luật Nhà Ở Cho Thuê Costa-Hawkins đề cập đến các trường hợp miễn trừ, nếu có.

(b) Chiếu theo Luật Cư Trú Nhà Di Động, các điều khoản của sắc lệnh này quy định số Tiền Thuê mà Chủ Sở Hữu Khuôn Viên Nhà Di Động có thể tính cho một Không Gian Nhà Di Động sẽ không áp dụng cho những điều sau đây: bất kỳ Không Gian Nhà Di Động nào có Hợp Đồng Thuê dài hạn (nhiều hơn một năm) (*Bộ Luật Dân Sự California* đoạn 798.17); bất kỳ Không Gian Nhà Di Động mới nào được xây dựng lần đầu tiên cho thuê vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 1990 (*Bộ Luật Dân Sự California* đoạn 798.45); Nhà Di Động không được sử dụng làm nơi ở chính của một người không được cho người khác thuê (*Bộ Luật Dân Sự California* mục 798.21); và, bất kỳ điều khoản nào khác của Luật Cư Trú Nhà Di Động đề cập đến các trường hợp miễn trừ, nếu có.

(c) Chiếu theo Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà 2019, *Bộ Luật Dân Sự* đoạn 1947.12 (d), các điều khoản của sắc lệnh này quy định số Tiền Thuê mà Chủ Sở Hữu Bất Động Sản Nhà Ở có thể tính sẽ không áp dụng cho những điều sau đây:

- (1) 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 lợi tức 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 lợi tức 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.
- (2) 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.
- (3) Nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận lưu trú trong vòng 15 năm trước đó.
- (4) 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 đã được cung cấp thông báo bằng văn bản rằng Bất Động Sản Nhà Ở được miễn trong đoạn này bằng cách sử dụng tuyên bố sau:

“Bất động sản này không phải phụ thuộc vào các giới hạn Tiền Thuê áp dụng theo Bộ Luật Thành Phố Santa Ana đoạn 8-3140 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 Việc Cho Thuê 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 Việc Cho Thuê 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 Hợp Đồng Thuê Nhà.

- (5) Bất động sản có hai đơn vị ở riêng biệt trong một cấu trúc duy nhất, trong đó Chủ Sở Hữu đã sử dụng một trong hai căn làm nơi ở chính của Chủ Sở Hữu khi bắt đầu Việc Cho Thuê miễn là Chủ Sở Hữu vẫn tiếp tục ở và không có căn nào là nhà ở phụ hoặc một đơn vị nhà ở phụ cơ sở.

Đoạn 8-3148- Tăng Tiền Thuê Vô hiệu.

Việc Tăng Tiền Thuê sẽ không có hiệu lực nếu Chủ Sở Hữu:

(a) Không tuân thủ về cơ bản tất cả các điều khoản của Phần này, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc không cung cấp thông báo theo yêu cầu; hoặc

(b) Không duy trì được Bất Động Sản Nhà Ở hoặc không gian nhà di động theo Bộ Luật Dân Sự California Đoạn 1941.1 và tiếp theo và Bộ Luật Sức Khỏe và An Toàn California các đoạn 17920.3 và 17920.10; ngoại trừ Nhà Di Động và Không Gian Nhà Di Động trong Khuôn Viên Nhà Di Động tuân theo Đạo Luật Khuôn Viên Nhà Di Động, Bộ Luật Sức Khỏe và An Toàn 18200, và tiếp theo; Đạo Luật Nhà Ở Xây Sẵn, Bộ Luật Sức khỏe và An toàn 18000, và tiếp theo; hoặc Đạo Luật Tiêu Chuẩn An Toàn và Xây Dựng Nhà Ở Xây Sẵn Quốc Gia 1974, 42 U.S.C. đoạn 5401, và tiếp theo, nếu có; hoặc

(c) Không thực hiện sửa chữa theo lệnh của Thành phố hoặc tòa án có thẩm quyền.

(d) Không có Tăng Tiền Thuê nào có hiệu lực đối với bất kỳ Căn Hộ Cho Thuê nào trừ khi Chủ Nhà đã hoàn thành chính xác Đăng ký Căn Hộ Cho Thuê.

Đoạn 8-3149 – Các Yêu Cầu Thông Báo.

(a) Chủ Sở Hữu Bất Động Sản Nhà Ở hoặc Không Gian Nhà Di Động theo điều khoản này, vào hoặc trước ngày bắt đầu Việc Cho Thuê, thông báo bằng văn bản cho Người Thuê theo mẫu do Thành Phố quy định, trong đó phải bao gồm các thông tin sau:

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

(b) 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 Bộ Luật Thành Phố Santa Ana này; và
- (2) Việc Cho Thuê trong việc phản hồi bất kỳ Đơn thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng nào hoặc Đơn thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu nào do Chủ Sở Hữu nộp cho Thành Phố theo Phần này, trừ khi 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 yêu cầu của Phần này được đáp ứng.

(c) 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 thuê nhà (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) cùng với tiếng Anh.

(d) Bất kỳ thông báo hoặc tài liệu nào mà Chủ Nhà phải cung cấp cho Người Thuê theo Điều này hoặc bất kỳ luật liên bang, tiểu bang hoặc địa phương nào khác, bao gồm, nhưng không giới hạn, thông báo về Tăng Tiền Thuê và thông báo trực xuất, sẽ được cung cấp cho Thành Phố thông qua cổng thông tin Đăng Ký Cho Thuê.

PHẦN 4. – ĐĂNG KÝ CHO THUÊ VÀ PHÍ ĐĂNG KÝ CHO THUÊ

Đoạn 8-3160 - Đăng Ký Cho Thuê

Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2023, hoặc như được sửa đổi theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố, Thành Phố sẽ lập nên một nơi Đăng Ký Cho Thuê và tất cả Chủ Nhà có Căn Hộ Cho Thuê trong Thành Phố Santa Ana sẽ hoàn thành và nộp Biểu Mẫu Đăng Ký cho mỗi Căn Hộ Cho Thuê theo những điều sau:

- (a) Đăng Ký Ban Đầu. Chủ Nhà phải nộp Mẫu Đăng Ký Ban Đầu cho Thành Phố cho mỗi Căn Hộ Cho Thuê tuân theo các điều khoản của Điều này. Việc đăng ký một Căn Hộ Cho Thuê sẽ không được hoàn tất cho đến khi Chủ Sở Hữu:

- 1) Cung cấp Mẫu Đăng Ký đầy đủ và chính xác; và,
- 2) Đã thanh toán tất cả các khoản phí còn nợ cho Thành Phố liên quan đến Căn Hộ Cho Thuê bao gồm cả Phí Đăng Ký được áp dụng theo Điều này.

- (b) Thay đổi Quyền Sở Hữu hoặc Quản Lý.

- 1) Bất cứ khi nào có sự thay đổi về quyền sở hữu Căn Hộ Cho Thuê, Chủ Nhà sẽ gửi cho Thành Phố thông báo bằng văn bản về sự thay đổi về quyền sở hữu, bao gồm ngày chuyển nhượng, tên, địa chỉ và thông tin liên lạc của Chủ Sở Hữu mới, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày giao kèo.
- 2) Chủ Sở Hữu mới phải nộp Mẫu Đăng Ký cho Thành Phố trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày thay đổi đó. Mẫu Đăng ký của Chủ sở hữu mới sẽ chỉ được Thành Phố chấp nhận nếu kèm theo bản sao thông báo bằng văn bản theo biểu mẫu do Quản Trị Viên của Chương Trình quy định gửi bởi Chủ Nhà cho tất cả Người

Thuê thông báo cho Người Thuê về sự thay đổi quyền sở hữu tòa nhà và cung cấp tên, địa chỉ và thông tin liên lạc của Chủ Sở Hữu mới và của người quản lý hoặc đại diện tài sản của Chủ Sở Hữu mới, và tuyên bố rằng Chủ Sở Hữu mới đã gửi thông báo bằng văn bản cho tất cả Người Thuê.

- 3) Các thay đổi đăng ký cũng sẽ được yêu cầu nộp cho Thành Phố trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ khi thay đổi quản lý tài sản hoặc đại diện được ủy quyền hoặc nếu địa chỉ của Chủ Sở Hữu hoặc đại diện được ủy quyền thay đổi.

(c) Đăng Ký Lại Sau Khi Bị Bỏ Trống. Chủ Nhà sẽ, theo cách thức được mô tả trong tài liệu này, đăng ký lại Căn Hộ Cho Thuê với Thành Phố trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi có căn hộ bị bỏ trống và Căn Hộ Cho Thuê được cho thuê lại.

(d) Đơn Xin Miễn Trừ. Bất kỳ Chủ Nhà nào yêu cầu được miễn trừ khỏi Điều này phải nộp đơn xin miễn trừ cho Thành Phố. Chủ Nhà sẽ cung cấp cho Thành Phố, theo một biểu mẫu được chấp thuận bởi Quản Trị Viên của Chương Trình và kèm theo tài liệu hỗ trợ, một tờ khai bằng văn bản nêu rõ các sự kiện hỗ trợ yêu cầu xin miễn trừ khỏi các điều khoản của Điều này. Nếu tuyên bố bằng văn bản và các tài liệu hỗ trợ không được nộp trước ngày 1 tháng 7 hàng năm cho bất kỳ Căn Hộ Cho Thuê nào, Căn Hộ Cho Thuê đó sẽ được coi là tuân theo các điều khoản của Điều này. Nếu Hội Đồng xác định rằng bất kỳ Căn Hộ nào đã được đăng ký không chính xác là được miễn trừ do bất kỳ khẳng định trình bày sai lệch nào của Chủ Sở Hữu, việc miễn trừ cho Căn Hộ đó có thể bị thu hồi lại và Căn Hộ đó sẽ phải chịu bất kỳ biện pháp thực thi nào được áp dụng.

(e) Chấm Dứt Miễn Trừ. Bất cứ khi nào Căn Hộ Cho Thuê đã được miễn trừ theo điều khoản của Điều này mất trạng thái miễn trừ do chấm dứt các điều kiện đủ điều kiện được miễn trừ, Chủ Nhà của Căn Hộ Cho Thuê đó phải nộp Mẫu Đăng Ký cho Căn Hộ Cho Thuê nói trên trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày thay đổi trạng thái.

(f) Yêu Cầu Hàng Năm. Đối với các năm tiếp theo sau ngày Đăng Ký Đầu Tiên, mỗi Mẫu Đăng Ký và (các) đơn xin miễn trừ phải được nộp hàng năm vào hoặc trước ngày 1 tháng 7 hàng năm. Hội Đồng Cho Thuê có thể sửa đổi ngày đăng ký hàng năm.

(g) Nội Dung của Mẫu Đăng Ký. Mẫu Đăng Ký Cho Thuê sẽ cung cấp đầy đủ và chính xác các thông tin sau đây từ Chủ Nhà cho mỗi Căn Hộ Cho Thuê tính đến ngày nộp Mẫu Đăng ký:

- 1) Địa chỉ của mỗi Căn Hộ Cho Thuê bao gồm số hoặc chữ cái xác định;
- 2) Số phòng ngủ và phòng tắm trong Căn Hộ Cho Thuê;
- 3) Tên, địa chỉ hiện tại và thông tin liên lạc của Chủ sở hữu hiện tại, đại diện được ủy quyền và người quản lý tài sản;

- 4) Ngày nhận quyền sở hữu của Chủ Sở Hữu hiện tại;
- 5) Tiền Thuê Hiện Tại;
- 6) Ngày và số tiền của lần Tăng Tiền Thuê cuối cùng; và
- 7) Ngày chuyển đến của (các) Người Thuê nhà hiện tại.

Hội Đồng và/hoặc Quản Trị Viên của Chương Trình có thể áp dụng các chính sách và thủ tục yêu cầu thu thập và ghi thêm thông tin bổ sung vào Mẫu Đăng Ký để tiếp tục thực hiện các mục tiêu của Điều này.

(h) Chứng Thư Hữu thế. Tất cả các Mẫu Đăng Ký Cho Thuê được cung cấp bởi Chủ Nhà theo Phần này sẽ bao gồm một chứng thư hữu thế có chữ ký của Chủ Nhà tuyên bố theo hình phạt khai man rằng thông tin được cung cấp trong Mẫu Đăng Ký Cho Thuê là đúng và chính xác.

(i) Thông Báo. Bất kỳ thông báo hoặc tài liệu nào mà Chủ Nhà phải cung cấp cho Người Thuê theo Điều này hoặc bất kỳ luật liên bang, tiểu bang hoặc địa phương nào khác, bao gồm, nhưng không giới hạn, thông báo về Tăng Tiền Thuê và thông báo trực xuất, sẽ được cung cấp cho Thành Phố thông qua cổng thông tin Đăng Ký Cho Thuê.

(j) Đăng Ký Đúng Cách. Việc đăng ký một Căn Hộ Cho Thuê sẽ không được hoàn tất cho đến khi Chủ Nhà:

- 1) Đã thanh toán tất cả các khoản phí và tiền phạt còn nợ cho Thành Phố liên quan đến Căn Hộ Cho Thuê bao gồm cả Phí Đăng Ký được áp dụng theo Điều này; và,
- 2) Nộp Mẫu Đăng Ký đầy đủ và chính xác cho Căn Hộ Cho Thuê đó bao gồm tất cả thông tin theo yêu cầu của Phần này và bất kỳ chính sách và thủ tục nào được Hội Đồng và/hoặc Quản Trị Viên của Chương Trình thông qua.

(k) Bắt đầu từ ngày 1 tháng 10 năm 2023, Thành Phố có thể bắt đầu thực thi đối với bất kỳ Chủ Nhà nào không đăng ký Căn Hộ Cho Thuê hoặc cung cấp dữ liệu mới nhất và chính xác về Căn Hộ Cho Thuê, theo Phần này. Hơn nữa, không có Chủ Nhà nào sẽ quảng cáo cho thuê, yêu cầu hoặc chấp nhận Tiền Thuê cho Căn Hộ Cho Thuê, hoặc trực xuất bất kỳ Người Thuê nào khỏi Căn Hộ Cho Thuê, nếu Đăng Ký Căn Hộ Cho Thuê không đầy đủ và chính xác. Ngoài ra, không có đơn thỉnh cầu, đơn đăng ký, khiếu nại hoặc yêu cầu, và không có Tăng Tiền Thuê nào có hiệu lực đối với bất kỳ Căn Hộ Cho Thuê nào trừ khi Chủ Nhà đã hoàn thành chính xác Đăng ký Căn Hộ Cho Thuê.

Đoạn 8-3161 – Phí Đăng Ký Cho Thuê

Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2023, hoặc như được sửa đổi theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố, Phí Đăng Ký Cho Thuê hàng năm sẽ được áp dụng cho

mỗi Căn Hộ Cho Thuê trong Thành Phố. Tất cả Chủ Nhà có Căn Hộ Cho Thuê tuân theo Điều này sẽ phải trả Phí Đăng Ký Cho Thuê theo quy định của Hội Đồng Thành Phố. Phí Đăng Ký Cho Thuê nhằm tài trợ cho chi phí của Thành Phố để thực hiện, điều hành, giám sát, hỗ trợ và thực thi các điều khoản của Điều này.

(a) Số Tiền Phí. Chủ Nhà sẽ trả cho Thành Phố Phí Đăng Ký Cho Thuê cho mỗi Căn Hộ Cho Thuê của Chủ Nhà trong Thành Phố. Số Tiền Phí sẽ được xác định theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố được thông qua theo kỳ và được quy định trong Biểu Phí Khác của Thành Phố. Phí sẽ không vượt quá số tiền Hội Đồng Thành Phố thấy cần thiết để điều hành các điều khoản của Điều này và các kết luận của Hội Đồng Thành Phố về vấn đề này sẽ là cuối cùng.

(b) Thời Hạn Thanh Toán Phí Đăng Ký Cho Thuê của Chủ Nhà. Phí Đăng Ký Cho Thuê hàng năm sẽ đến hạn và ghi nợ vào ngày 1 tháng 7 hàng năm, hoặc trong vòng ba mươi (30) ngày theo lịch kể từ khi có bất kỳ thay đổi nào sau đó đối với Căn Hộ Cho Thuê.

(c) Thanh Toán Trễ. Bất kỳ Chủ Nhà nào có trách nhiệm thanh toán Phí Đăng Ký Thuê Nhà không thanh toán Phí trước ngày 1 tháng 10 hoặc trong vòng sáu mươi (60) ngày theo lịch kể từ ngày đến hạn giữa năm, sẽ bị trễ hạn và ngoài Phí, sẽ phải trả thêm phí trễ hạn, tiền phạt thâm thêm theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố. Số tiền Phí Đăng Ký Cho Thuê và bất kỳ khoản phạt nào được áp dụng theo các điều khoản của Điều này sẽ được coi là một khoản nợ Thành Phố.

(d) Phí Chuyển Tiếp cho Người Thuê. Sau khi thanh toán đúng hạn Phí Đăng Ký Cho Thuê, Chủ Nhà có thể chuyển tiếp đến tối đa năm mươi phần trăm (50%) Phí cho Người Thuê của Căn Hộ Cho Thuê được áp dụng, sẽ được Người Thuê thanh toán trong mười hai (12) đợt hàng tháng bằng nhau. Phí chuyển tiếp sẽ không được coi là một phần của Tiền Thuê để tính bất kỳ khoản Tăng Tiền Thuê nào. Nếu Chủ Nhà không thanh toán Phí đúng hạn và bị trễ hạn, cả Phí và bất kỳ tiền phạt nào cũng không thể được chuyển tiếp cho Người Thuê. Trong trường hợp Người Thuê đã thanh toán các Phí chuyển tiếp vượt quá mức cho phép theo Phần này, Chủ Nhà sẽ hoàn trả cho Người Thuê khoản thanh toán vượt quá Phí Đăng Ký chuyển tiếp.

- 1) Không Tính Phí Chuyển Tiếp cho Người Thuê Hưởng Trợ Cấp. Không có phần nào của Phí Đăng Ký có thể được chuyển tiếp cho Người Thuê ở trong 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 lợi tức 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 lợi tức 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.

Đoạn 8-3162 – Giáo Dục và Tiếp Ngoại.

Quản Trị Viên của Chương Trình có quyền ký hợp đồng với các tổ chức cộng đồng để hỗ trợ giáo dục và tiếp ngoại cộng đồng liên quan đến Điều này.

PHẦN 5. - HỘI ĐỒNG NHÀ Ở CHO THUÊ

Đoạn 8-3180 - Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê

Theo đây, Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê được tạo và thành lập để thực hiện các chức năng được chỉ định trong Điều này. Thành phần Hội Đồng và lựa chọn Thành Viên Hội Đồng sẽ căn cứ vào những điều sau đây:

(a) Thành Viên Hội Đồng. Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê sẽ bao gồm bảy (7) Thành Viên Hội Đồng. Mỗi Thành Viên Hội Đồng Thành Phố sẽ chỉ định một (1) Thành Viên Hội Đồng, được Hội Đồng Thành Phố chấp thuận, theo thứ tự công bằng dựa trên một quy trình xổ số ngẫu nhiên. Thành Viên Hội Đồng của Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê sẽ bao gồm:

- 1) Ba (3) Người Thuê, bao gồm ít nhất một (1) Người Thuê Nhà Di Động;
- 2) Hai (2) Chủ Nhà; và
- 3) Hai (2) Thành Viên lớn không có lợi ích tài chính và không có quyền sở hữu nhà ở cho thuê tạo thu nhập.

(b) Chủ Tịch. Hội Đồng sẽ bầu một Thành Viên làm Chủ Tịch Hội Đồng hàng năm.

(c) Tính Đủ Điều Kiện. Cư dân của Thành Phố đủ điều kiện làm thành viên của Hội Đồng.

(d) Công Khai Đầy Đủ về Tài Sản Đất Đai. Người được đề cử vào vị trí Thành Viên Hội Đồng phải nộp một bản kê khai đã được xác minh liệt kê tất cả các lợi ích và giao dịch của họ trong bất động sản, bao gồm, nhưng không giới hạn, quyền sở hữu, bán hoặc quản lý bất động sản trong ba (3) năm trước đó. Hội Đồng có thể ban hành các quy định bổ sung.

(e) Mâu Thuẫn về Quyền Lợi. Thành Viên Hội Đồng phải tuân theo các yêu cầu của Đạo Luật Cải Tổ Chính Trị California và các đạo luật về mâu thuẫn về quyền lợi hiện hành của tiểu bang và địa phương. Theo đó, một thành viên Hội Đồng sẽ bị loại khỏi việc tham gia bất kỳ phiên điều giải nào cho một đơn xin, đơn thỉnh cầu, hoặc kháng cáo trong trường hợp Thành Viên Hội Đồng là Chủ Nhà hoặc Người Thuê cư trú tại tài sản đối tượng, hoặc có bất kỳ hình thức mâu thuẫn về quyền lợi nào.

(f) Yêu Cầu Đào Tạo. Tất cả các thành viên Hội Đồng sẽ tham dự khóa đào tạo theo chỉ định của Quản Trị Viên của Chương Trình.

Đoạn 8-3181 – Thù Lao và Nhiệm Kỳ của Thành Viên Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê

(a) Nhiệm Kỳ. Thành Viên Hội Đồng sẽ phục vụ nhiệm kỳ bốn (4) năm hoặc cho đến khi những người kế nhiệm cho họ được bổ nhiệm hoặc đủ điều kiện, nhưng trong mọi trường hợp sẽ không có bất kỳ người nào đã phục vụ ba (3) nhiệm kỳ bốn (4) năm liên tiếp đủ điều kiện để được bổ nhiệm lại, bất kể vị trí hoặc chức vụ nào mà Thành Viên Hội Đồng được Hội Đồng Thành Phố bổ nhiệm. Tuy nhiên, Hội Đồng Thành Phố có thể loại bỏ một Thành Viên Hội Đồng bất cứ lúc nào vì bất kỳ lý do gì.

(b) Thù Lao. Năm mươi đô la (\$ 50,00) mỗi cuộc họp, cộng với năm mươi đô la (\$ 50,00) mỗi tháng phụ cấp ô tô.

Đoạn 8-3182 - Quyền Hạn và Bỏ Phận của Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê

(a) Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê có các quyền hạn và bỏ phận sau đây:

- 1) Tổ chức các cuộc họp định kỳ ít nhất một lần mỗi tháng theo lịch, hoặc khi cần thiết, theo quy định của Hội Đồng.
- 2) Tiến hành các phiên điều giải cho đơn xin, đơn thỉnh cầu và đơn kháng cáo trước kết quả điều giải được xác định bởi Viên Chức Điều Giải do Chủ Nhà hoặc Người Thuê nộp theo Điều này. Bất kỳ khoản phí nào cho việc điều giải sẽ được thiết lập theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố trong Biểu Phí Hồn Hợp của Thành Phố.
- 3) Ban hành và thực hiện chính sách, thủ tục điều hành và thi hành Điều này. Thực hiện các nghiên cứu, khảo sát và điều tra, tiến hành các phiên điều giải và thu thập thông tin cần thiết để thực hiện quyền hạn và bỏ phận của mình.
- 4) Xem xét và đánh giá hàng năm rằng có đủ số lượng nhân viên được tuyển dụng, bao gồm Nhân Viên Quản Lý Chương Trình, Viên Chức Điều Giải, cố vấn nhà ở và nhân viên pháp lý, nếu cần để thực hiện chức năng của mình một cách hiệu quả để hoàn thành mục đích của Điều này.
- 5) Bất kỳ nhiệm vụ nào khác khi cần để điều hành và thực thi Điều này.
- 6) Các nhiệm vụ khác như được chỉ định theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố.

Đoạn 8-3183 – Các Chính Sách và Thủ Tục của Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê

Hội đồng sẽ ban hành và tuân theo các chính sách và thủ tục đó, bao gồm cả những chính sách và thủ tục có trong Điều này, như sẽ tiếp tục các mục đích của Điều này.

Đoạn 8-3184 - Các Cuộc Họp của Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê

(a) Hội Đồng sẽ tổ chức các cuộc họp theo lịch trình thường xuyên cần thiết để đảm bảo việc thực hiện kịp thời các nhiệm vụ của mình theo Điều này. Tất cả các cuộc họp thường xuyên và đặc biệt sẽ được triệu tập và tiến hành theo luật tiểu bang.

(b) Số Người Tối Thiểu Theo Quy Định. Bốn (4) thành viên của Hội Đồng sẽ tạo thành số người tối thiểu theo quy định cho giao dịch kinh doanh.

(c) Bỏ Phiếu. Việc bỏ phiếu xác nhận của bốn (4) thành viên Hội Đồng là cần thiết để đưa ra quyết định, bao gồm tất cả các kiến nghị, quy tắc, quy định và lệnh của Hội Đồng.

Đoạn 8-3185 - Duyệt Xét Tư Pháp

Bất kỳ quyết định nào của Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê sẽ là quyết định cuối cùng trừ khi có sự duyệt xét tư pháp tại tòa án có thẩm quyền trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày có quyết định của Hội Đồng. Quyết định của Hội Đồng sẽ có hiệu lực ngay lập tức trừ khi có quy định khác trong quyết định, bất kể một bên có yêu cầu duyệt xét tư pháp hay không.

PHẦN 6. – THI HÀNH VÀ ĐỀN BÙ

Đoạn 8-3200 – Vi Phạm

(a) Bất kỳ người nào vi phạm hoặc không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào của Điều này sẽ là trái pháp luật. Việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Điều 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.

(b) Tố Quyền Dân Sự. Bất kỳ người nào bị ảnh hưởng, bao gồm Thành Phố và Người Dân của Tiểu bang California, có thể tố tụng dân sự về các thiệt hại do vi phạm Điều này hoặc các quy tắc, quy định, lệnh và quyết định của Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê. Trọng trách về chứng cứ trong những trường hợp như vậy sẽ được giải quyết bằng sự ưu thế về chứng cứ. Không cần thực hiện đền bù hành chính trước khi nộp đơn kiện dân sự theo đoạn này.

(c) **Lệnh Cấm.** Bất kỳ người nào thực hiện một hành vi, đề nghị thực hiện một hành vi, hoặc tham gia vào bất kỳ mô hình và hành vi nào vi phạm Phần này, hoặc các chính sách, thủ tục, quy định, quy tắc, lệnh và quyết định của Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê, có thể bị ngăn cấm bởi bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào. Một hành động xin lệnh cấm theo đoạn này có thể được thực hiện bởi bất kỳ người bị ảnh hưởng nào, bao gồm Thành Phố và Người Dân của Tiểu bang California. Không cần thực hiện đền bù hành chính trước khi nộp đơn xin lệnh cấm theo đoạn này.

(d) **Bào Chữa Khẳng Định.** Việc Chủ Nhà không tuân thủ bất kỳ yêu cầu nào của Điều này có thể được xác nhận là một bào chữa khẳng định trong việc chiếm cứ bất hợp pháp hoặc bất kỳ hành động nào khác do Chủ Nhà thực hiện để thu hồi quyền chiếm hữu Căn Hộ Cho Thuê. Ngoài ra, bất kỳ nỗ lực nào để thu hồi quyền chiếm hữu Căn Hộ Cho Thuê vi phạm Điều này sẽ khiến Chủ nhà phải chịu trách nhiệm đối với Người Thuê về các thiệt hại trong một vụ kiện dân sự về việc trục xuất sai trái. Bên thắng kiện trong một hành động trục xuất sai trái sẽ lấy lại chi phí và phí luật sư hợp lý.

(e) **Gây Phiền Toán cho Công Cộng.** Ngoài các hình phạt khác do pháp luật quy định, bất kỳ điều kiện nào gây ra hoặc được phép tồn tại vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Điều này sẽ được coi là một phiền toái cho công cộng và có thể được Thành Phố đình chỉ ngay, và mỗi ngày tình trạng đó tiếp tục sẽ cấu thành một hành vi phạm tội mới và riêng biệt.

(f) **Không Phải Duy Nhất.** Các biện pháp giải quyết được quy định trong Điều này không phải là duy nhất, và không có điều nào trong Điều này ngăn cản bất kỳ người nào tìm kiếm bất kỳ biện pháp giải quyết, hình phạt hoặc thủ tục nào khác được pháp luật quy định, cũng không phải việc sử dụng hết các biện pháp giải quyết theo đoạn này là điều kiện tiên quyết để khẳng định bất kỳ quyền nào khác như vậy.

Đoạn 4. Hội Đồng Thành Phố xác định 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), và 15060(c)(3) của Nguyên Tắc CEQA của Tiểu bang 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. Hơn nữa, Pháp Lệnh được đề xuất nằm trong miễn trừ "lý lẽ thông thường" CEQA" được quy định trong Hướng Dẫn CEQA đoạn 15061(b)(3), loại trừ các dự án "có thể được nhìn thấy một cách chắc chắn rằng không có khả năng hoạt động được đề cập có thể có ảnh hưởng đáng kể đến môi sinh."

Đoạn 5. Nếu bất kỳ đoạn, tiểu đoạn, câu, điều khoản, cụm từ hoặc phần nào của Sắc Lệnh này vì bất kỳ lý do gì, bị coi là không hợp lệ hoặc trái với hiến pháp theo quyết định của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào thì quyết định đó sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực các phần còn lại của Sắc Lệnh này. Hội Đồng Thành Phố Santa Ana tuyên bố rằng họ đã chấp nhận Sắc Lệnh này và từng đoạn, tiểu đoạn, câu, điều

khoản, cụm từ hoặc từng phần của nó, bất kể thực tế là một hoặc nhiều đoạn, tiêu đoạn, câu, điều khoản, cụm từ hoặc các phần của nó được tuyên bố là bất hợp lệ hoặc bất hợp hiến.

Đoạn 6. Sắc Lệnh này có hiệu lực sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày được thông qua.

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.

THÔNG QUA ____ ngày _____, 2022.

Vicente Sarmiento
Thị trưởng

ĐƯỢC PHÊ DUYỆT LÀM BIỂU MẪU:
Sonia R. Carvalho, Luật Sư Thành Phố

Ryan O. Hodge
Phụ Tá Luật Sư Thành Phố

ĐỒNG Ý: Các Thành Viên Hội Đồng: _____

KHÔNG ĐỒNG Ý: Các Thành Viên Hội Đồng: _____

BỎ PHIẾU TRỐNG: Các Thành Viên Hội Đồng: _____

VẮNG MẶT: Các Thành Viên Hội Đồng: _____

CHỨNG NHẬN VỀ VIỆC CHỨNG THỰC VÀ NGUỒN GỐC

Tôi, _____, Thư Ký của Hội Đồng, theo đây chứng thực và chứng nhận Sắc Lệnh đính kèm Số NS-XXXX là Sắc Lệnh ban đầu được Hội Đồng Thành Phố Santa Ana thông qua vào _____.

Ngày: _____

Thư Ký Hội Đồng
Thành Phố Santa Ana