



THÀNH PHỐ SANTA ANA
20 Civic Center Plaza • P.O. Box 1988
Santa Ana, California 92702
(714) 667-2209
rso@santa-ana.org

Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu cho Bất Động Sản Nhà Ở và Công Viên Nhà Di Động Thành Phố Santa Ana

Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng ("Sắc Lệnh") cho phép tăng tiền thuê tối đa trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào là ba phần trăm (3%), hoặc tám mươi (80%) thay đổi Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ, tùy theo mức nào thấp hơn, như được mô tả thêm trong Đoạn 8-3141 của Sắc Lệnh. Chủ sở hữu bất động sản nhà ở hoặc chủ sở hữu công viên nhà di động có thể yêu cầu chuyên tiếp chi phí qua cho người thuê để chi trả các chi phí phát sinh nhằm hoàn thành việc cải thiện chính yếu cho bất động sản của họ. Người nộp đơn phải chịu trách nhiệm xác định rằng việc cải thiện, làm thêm hoặc sửa chữa lớn có thời gian sử dụng hữu ích từ năm (5) năm trở lên. Đoạn 8-3143 nêu chi tiết các yêu cầu đối với Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu ("Đơn Thỉnh Cầu").

Nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi nào về Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu, xin vui lòng liên lạc với chúng tôi theo số (714) 667-2209 hay rso@santa-ana.org. Một bản sao của Sắc Lệnh có thể được tìm thấy ở [ĐÂY](#).

Sắc Lệnh nêu chi tiết quy trình sau đây cho việc nộp Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu trong Đoạn 8-3145:

- Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu sẽ được nộp cho Nhân Viên Điều Hành Chương Trình qua rso@santa-ana.org. Đơn Thỉnh Cầu được gửi qua email sẽ có dòng tiêu đề có tiêu đề "Capital Improvement Petition – Họ".
- Nhân Viên Điều Hành Chương Trình sẽ xem xét Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu để xác định xem các thông tin và tài liệu cần thiết đã được gửi hay chưa. Người nộp đơn thỉnh cầu sẽ được thông báo nếu Đơn Thỉnh Cầu được chấp nhận hay được coi là không đầy đủ và bị từ chối. Nhân Viên Điều Hành Chương Trình sẽ không thẩm định theo giá trị của Đơn Thỉnh Cầu.
- Khi Đơn Thỉnh Cầu được chấp nhận, một Viên Chức Điều Giải vô tư sẽ thực hiện một phiên điều giải để có hành động đối với Đơn Thỉnh Cầu. Tại thời điểm này, tất cả các bên có thể cung cấp thông tin cho Viên Chức Điều Giải xem xét. Phiên điều giải sẽ được tổ chức trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấp nhận đơn.
- Tất cả các bên sẽ được thông báo bằng văn bản về ngày, giờ và địa điểm điều giải không muộn hơn mười (10) ngày trước phiên điều giải.
- Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê, theo suy xét 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.

- 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.
- Bất kỳ bên nào cũng có thể trình diện tại phiên điều giải và cung cấp tài liệu, lời khai, tuyên bố bằng văn bản hoặc bằng chứng khác có thể liên quan đến việc phán xét, như được xác định bởi Viên Chức Điều Giải, như được quy định trong Quy Phạm về Bằng Chứng trong Đoạn 8-3145(k).
- Sau khi đưa ra quyết định, Viên Chức Điều Giải sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho các bên.
- Bất kỳ người nào không đồng ý với quyết định của Viên Chức Điều Giải có thể nộp đơn kháng cáo lên Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Viên Chức Điều Giải ra quyết định.

Thông Tin Chung

Tên Bất Động Sản/Công Viên: _____ Điện Thoại: _____

Địa Chỉ Bất Động Sản/Công Viên: _____

(Các) Chủ Sở Hữu Bất Động Sản/Công Viên: _____ Điện Thoại: _____

Địa Chỉ: _____

(Các) Đại Diện Bất Động Sản/Công Viên: _____ Điện Thoại: _____

Địa Chỉ: _____

(Các) Luật Sư của Bất Động Sản/Công Viên: _____ Điện Thoại: _____

Địa Chỉ: _____

Tổng số Căn Hộ Cho Thuê tại Bất Động Sản: _____

Tổng số Căn Hộ Cho Thuê bị Ảnh Hưởng bởi Cải Thiện Chính Yếu: _____

Ngày Bất Động Sản được Xây Dựng/Công Viên Mở Cửa: _____ Ngày Sở Hữu: _____

Quý vị đã đăng ký bất động sản trong Đăng Ký Cho Thuê chưa? Chưa đăng ký Đã đăng ký

Quý vị hiện có Đơn thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu đang chờ xử lý với Thành Phố Santa Ana cho cùng Bất Động Sản này không? Không Có

Mô tả ngắn gọn vị trí của bất động sản/công viên.**Giải thích ngắn gọn lý do yêu cầu chuyển tiếp chi phí cải thiện chính yếu.**

Các Tiện Ích

Hoàn thành phần này **chỉ** khi Cải Thiện Chính Yếu có liên quan đến dịch vụ tiện ích. Trong một số trường hợp, chênh lệch tỷ lệ của Ủy Ban Tiện Ích Công Cộng California sẽ được sử dụng để thực hiện sửa chữa liên quan tiện ích chính yếu. Nếu Cải Thiện Chính Yếu không liên quan đến tiện ích, hãy bỏ qua phần này.

Điện (xin vui lòng chọn một)

- Cư dân thanh toán trực tiếp cho công ty tiện ích (chuyển sang phần Khí Đốt Tự Nhiên bên dưới)
- Cư dân được chủ sở hữu lập hóa đơn dựa trên chỉ số đồng hồ của mình (chuyển sang phần A, bên dưới)
- Chi phí tiện ích được bao gồm trong tiền thuê

A. Tiền điện chuyển tiếp	Điền vào số tiền đã được thanh toán và thu cho tiền Điện (Khoảng Thời Gian 12 Tháng Theo Lịch Gần Nhất)
1. Số tiền thu từ cư dân	
2. Số tiền do công ty tiện ích lập hóa đơn	
Chênh Lệch (1. Trừ 2.)	

Khí Đốt Tự Nhiên (xin vui lòng chọn một)

- Cư dân thanh toán trực tiếp cho công ty tiện ích (chuyển sang phần Nước bên dưới)
- Cư dân được chủ sở hữu lập hóa đơn dựa trên chỉ số đồng hồ của mình (chuyển sang phần B, bên dưới)
- Chi phí tiện ích được bao gồm trong tiền thuê

B. Tiền khí đốt tự nhiên chuyển tiếp	Điền vào số tiền đã được thanh toán và thu cho Khí Đốt Tự Nhiên (Khoảng Thời Gian 12 Tháng Theo Lịch Gần Nhất)
1. Số tiền thu từ cư dân	
2. Số tiền do công ty tiện ích lập hóa đơn	
Chênh Lệch (1. Trừ 2.)	

Nước (xin vui lòng chọn một)

- Cư dân thanh toán trực tiếp cho công ty tiện ích
- Cư dân được chủ sở hữu lập hóa đơn dựa trên chỉ số đồng hồ của mình (chuyển sang phần C, bên dưới)
- Chi phí tiện ích được bao gồm trong tiền thuê

C. Tiền nước chuyển tiếp	Điền vào số tiền đã được thanh toán và thu cho tiền Nước (Khoảng Thời Gian 12 Tháng Theo Lịch Gần Nhất)
1. Số tiền thu từ cư dân	

2. Số tiền do công ty tiện ích lập hóa đơn	
Chênh Lệch (1. Trừ 2.)	

Danh Mục Cải Thiện Chính Yếu

Xin vui lòng cho biết bên dưới bản chất của Cải Thiện Chính Yếu. Đánh dấu tất cả các ô phù hợp.

Danh mục	Tổng Chi Phí Cải Thiện Chính Yếu
1. Điều Hòa Không Khí	\$ _____
2. Thảm	\$ _____
3. Lắp đặt Thiết Bị Chơi cho Trẻ Em	\$ _____
4. Sơn Ngoại Thất Hoàn Chỉnh	\$ _____
5. Màn Rèm	\$ _____
6. Hệ Thống Điện Mới	\$ _____
7. Làm Hàng Rào	\$ _____
8. Hệ Thống Cơ Khí Mới	\$ _____
9. Hệ Thống Đường Ống Mới	\$ _____
10. Thay Mái Nhà	\$ _____
11. Lắp Phòng Xông Hơi Ngâm hoặc Bồn Tắm Nước Nóng	\$ _____
12. Cổng An Ninh Mới	\$ _____
13. Đường Đi	\$ _____
14. Cầu Trúc	\$ _____
15. Trát Vữa	\$ _____
16. Lắp Bể Bơi Ngâm	\$ _____
Khác (liệt kê riêng theo loại)	
17.	\$ _____
18.	\$ _____
19.	\$ _____
20.	\$ _____
21.	\$ _____
22.	\$ _____
23.	\$ _____
Tổng Chi Phí Cải Thiện Chính Yếu	\$ _____

Giấy phép có được cấp cho bất kỳ công việc nào nêu trên không? Không Có

Số (các) Giấy Phép: _____

Chi Phí Sửa Chữa/Cải Thiện Chính đã Hoàn Thành

Liệt kê và mô tả các Cải Thiện Chính Yếu hoặc công việc sửa chữa liên quan đến bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà di động được nêu trong Đơn thỉnh Cầu.

Bao gồm công việc cải thiện/sửa chữa **chỉ** được thanh toán và hoàn thành sau ngày 21 tháng 11 năm 2021 và trong vòng hai (2) năm kể từ ngày nộp Đơn Thỉnh Cầu này.

(Xin Vui Lòng Điền Biểu Mẫu này cho Mỗi Lần Cải Thiện Chính Yếu)

1. Cải Thiện Chính Yếu/Công Việc Sửa Chữa: _____
2. Ngày Hoàn Thành: _____
3. Cải Thiện Chính Yếu có được hỗ trợ tài chính không? Không Có
4. Nếu có, lãi suất là bao nhiêu? _____
5. Tổng số Căn Hộ Cho Thuê được hưởng lợi: _____
6. Liệt kê các Căn Hộ Cho Thuê được hưởng lợi: _____

Số Căn Hộ Cho Thuê	Diện tích foot vuông	Người Thuê Hiện Tại	Ngày bắt đầu thuê nhà	Ngày Cư Dân Di Dời	Tiền Thuê Hiện Tại

7. Có thời gian (các) cư dân đã không được phép sử dụng (các) căn hộ cho thuê không? Nếu không, chuyển sang mục 8. Nếu có, xin vui lòng giải thích (căn hộ cho thuê nào, khoảng thời gian nào, lý do di dời, v.v.): _____

8. Đây có phải là một cấu trúc sử dụng hỗn hợp không? Nếu không, chuyển sang mục 9. Nếu có, tổng diện tích foot vuông của bất động sản là bao nhiêu? _____ Tổng diện tích của bất động sản nhà ở là bao nhiêu foot vuông? _____.

9. Quý vị có được hoàn trả cho Cải Thiện Chính Yếu (ví dụ bảo hiểm, bồi thường thiệt hại do tòa án trao, trợ cấp, v.v.) không? Nếu không, chuyển sang mục 10. Nếu có, xin vui lòng liệt các khoản tiền được hoàn trả: _____.

10. Có khoản phí nào được tính cho cư dân liên quan đến việc sử dụng Cải Thiện Chính Yếu không? Nếu không, hãy chuyển sang Phần tiếp theo. Nếu có, số tiền phí là bao nhiêu và mức độ thường xuyên được tính là bao nhiêu? _____

Mô Tả Ngắn

--

Hãy cung cấp một tính toán ước tính về tổng chi phí khấu hao của các Cải Thiện Chính Yếu trên cơ sở hàng tháng cho mỗi căn hộ cho thuê.

Căn Hộ được Hưởng Lợi (Khoanh tròn Tất Cả hoặc liệt kê ID Căn Hộ)	Chi Phí Cải Thiện	Chi Phí Tài Chánh	Tổng Chi Phí¹	Thời Gian Khấu Hao (số năm)	Tổng Chi Phí Khấu Hao Hàng Năm²
Tất cả	\$ _____	\$ _____	\$ _____		\$ _____

¹ Chi Phí Cải Thiện cộng với Chi Phí Tài Chánh

² Chi Phí Cải Thiện chia cho Thời Gian Khấu Hao

(Xin Vui Lòng Điền Biểu Mẫu này như Yêu Cầu)

Hoàn Thành Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu

(Các) Chủ sở hữu, hoặc đại diện được ủy quyền của (các) chủ sở hữu, phải hoàn thành Đơn Thỉnh Cầu và kèm theo tất cả các tài liệu hỗ trợ. Nếu không có các thông tin được yêu cầu, hãy cho biết thực tế này và đưa ra lý do không có thông tin.

Xin vui lòng gửi biên nhận, sổ ghi chép, hóa đơn và tất cả các tài liệu hỗ trợ theo các danh mục như được liệt kê dưới đây.

Tài Liệu Bắt Buộc

- A. Bản sao của tất cả các hóa đơn, ngân phiếu đã thanh toán, biên nhận và sổ ghi chép hoặc các tài liệu khác chứng minh bản chất, chi phí và thanh toán cho mỗi Cải Thiện Chính Yếu. Tài liệu hỗ trợ phải cho thấy loại cải thiện, chi phí và các khoản thanh toán đầy đủ.
- B. Tài liệu bổ sung:
 1. Tiền thuê thu từ tất cả người thuê nhà bị ảnh hưởng;
 2. Nếu việc Cải Thiện Chính Yếu có liên quan đến tiện ích, hãy cho biết số tiền được lập hóa đơn và thanh toán đã được xác minh cho dịch vụ điện, khí đốt, nước và rác;
 3. Công việc do chủ sở hữu thực hiện được liệt kê trong Đơn Thỉnh Cầu cho chi phí cải thiện chính yếu. Tài liệu phải thể hiện ngày, giờ, tính chất của công việc được thực hiện, căn hộ thuê nơi công việc được thực hiện và chi phí cải thiện chính yếu cụ thể mà công việc đó có liên quan đến; và,
 4. Tài liệu hỗ trợ hiển thị ngày cấp giấy phép xây dựng cho việc Cải Thiện Chính Yếu hoặc ngày bắt đầu công việc nếu không cần giấy phép xây dựng.

Sau khi Đơn Thỉnh Cầu được gửi, nó sẽ được Nhân Viên Điều Hành Chương Trình xem xét để đảm bảo nó có tất cả thông tin cần thiết. Đơn Thỉnh Cầu sẽ chỉ được Viên Chức Điều Giải xem xét khi đơn được nộp đầy đủ. Quý vị sẽ được thông báo nếu đơn nộp chưa đầy đủ hoặc nếu cần thêm bất kỳ thông tin nào.

Đơn Thỉnh Cầu sẽ được Viên Chức Điều Giải phân xử tại một phiên điều giải được tổ chức trong vòng sáu mươi (60) ngày theo lịch kể từ ngày đơn được chấp nhận.

Nếu quý vị không hài lòng với quyết định này, quý vị có quyền kháng cáo lên Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê. Nếu quý vị chọn kháng cáo quyết định, quý vị phải thực hiện điều này trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Viên Chức Điều Giải về quyết định. Bất kỳ kháng cáo nào đối với quyết định của Viên Chức Điều Giải về Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu sẽ được Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê điều giải theo các tiến trình kháng cáo được tìm thấy trong Đoạn 8-3145 (q) của Sắc Lệnh.

Các Yếu Tố Liên Quan Trong Việc Phân Xử một Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu

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; cho 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 hoàn trả cho Cải Thiện Chính Yếu (như bảo hiểm, bồi thường thiệt hại, trợ cấp, v.v.), khoản hoàn trả đó phải được trừ khỏi Cải Thiện Chính Yếu trước khi chi phí được khấu hao và phân bổ giữa các căn hộ cho thuê.

Các yếu tố liên quan mà Viên Chức Điều Giải có thể xem xét trong việc phân xử Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu có thể bao gồm, nhưng không giới hạn ở:

- 1) Cải Thiện Chính Yếu đã hoàn thành;
- 2) Đơn Thỉnh Cầu được khởi xướng 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 lợi ích, việc sử dụng và hưởng thụ chính của người thuê nhà;
- 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.

**Tuyên Bố của Chủ Sở Hữu
Theo Hình Phạt Khai Man**

Tôi xác nhận như sau:

Tôi là chủ sở hữu hoặc đại diện được ủy quyền của (các) chủ sở hữu bất động sản nhà ở/công viên nhà di động kể trên có liên quan đến yêu cầu này.

Tôi được ủy quyền gửi Đơn Thỉnh Cầu này và tài liệu hỗ trợ cho tài sản nhà ở/công viên nhà di động đang được nộp đơn.

Tôi tuyên bố theo hình phạt khai man theo luật của Tiểu bang California rằng thông tin, tài liệu và tuyên bố trong Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu này là đúng sự thật và chính xác theo hiểu biết tốt nhất của tôi.

Thực hiện vào ngày _____ tháng _____, năm 20____
tại Thành Phố _____, California.

Đã ký

Tên Viết Hoa

Tư cách (ví dụ: Chủ Sở Hữu, Người Quản Lý, Luật Sư, v.v.)

Địa Chỉ Nhận Thư

Thành Phố, Tiểu Bang, Số Bưu Chính

Điện Thoại

**Phần này không cần công chứng.*