

Ordenanza de Protección al Inquilino (TPO)

HOJA INFORMATIVA

SOBRE LA ORDENANZA

La Ordenanza de Protección al Inquilino (TPO) se puede encontrar en el Código Municipal de la Ciudad de San José en el Capítulo 17.23, Sección 12. La Ordenanza (TPO) especifica los requisitos para proveer noticias de terminación de arrendamiento a inquilinos que viven en apartamentos con tres edificios o más, casas huéspedes y viviendas que no son permitidas. La Ordenanza no permite noticias sin causa al inquilino y requiere una noticia de "Causa Justa" para la terminación de arrendamiento del inquilino. La Ordenanza de Protección al Inquilino (TPO) fue creada el 16 de junio de 2017, y sus protecciones se aplican a todos los inquilinos nuevos y existentes.

LOS TIPOS DE EDIFICIOS QUE CAUSA JUSTA SE APLICAN A

Cubiertos por la Ordenanza

- Unidades bajo del control de alquiler*
- Viviendas múltiples, excepto hoteles y moteles permitidos
- Habitaciones en cualquier casa de huéspedes
- Unidades no Permitidas**

* "Unidades de renta estabilizada" significa unidades que están sujetas a la estabilización de alquiler bajo la Ordenanza de alquiler de apartamentos de la ciudad, que incluye unidades en cualquier edificio de viviendas múltiples y casas de huéspedes construidas en o antes del 7 de septiembre de 1979.
* * "viviendas no permitidas": una estructura que se alquilan como vivienda, residencia o lugar de descanso, donde el uso no es permitido por la ciudad

Desalojo Por Medio de las Causas Justas *Causas basadas en acciones o inacciones del inquilino*

1. Falta de pago del alquiler

Falta de pago del alquiler de acuerdo con el contrato de arrendamiento.

2. Violaciones materiales o habituales del contrato de arrendamiento

Después de una notificación por escrito a un inquilino para curar una violación material del contrato de arrendamiento, el inquilino no puede curar dicha violación dentro de un tiempo razonable después de recibir aviso; o, el inquilino comete violaciones habituales del contrato de alquiler.

Ciertas violaciones nunca pueden ser consideradas como una violación material o habitual del arrendamiento: 1) la obligación de entregar la posesión; 2) la obligación de limitar la ocupación cuando el inquilino adicional es: a) dependiente/niño adoptivo; b) menor en el cuidado de inquilinos; c) cónyuge; d) socio doméstico; e) padre; siempre y cuando el número total de inquilinos adultos en la unidad no exceda el mayor del número máximo de personas autorizadas en el contrato de alquiler o dos adultos por dormitorio.

3. Daño al apartamento

El inquilino, después de una notificación por escrito para cesar y un tiempo razonable para curar, causa daños sustanciales más allá del desgaste normal de la unidad de alquiler, área común, o complejo de alquiler, y se niega, después de la notificación por escrito, a pagar los costos razonables de reparación de tales daños y dejar de participar en la conducta identificada en el aviso.

4. Negarse aceptar un contrato de arrendamiento similar o nuevo

El inquilino se niega a aceptar un nuevo acuerdo de alquiler sustancialmente idéntico después de la expiración del contrato de alquiler previo.

5. Comportamiento desordenado que interrumpe la paz

Después de recibir una notificación por escrito para cesar, el inquilino continúa causando molestias (incluyendo una violación de la ley estatal o federal) que destruye la paz o la seguridad del arrendador o de otros inquilinos.

6. Negar acceso al apartamento solicitado con acuerdo de la ley

Después de recibir una notificación por escrito para cesar y se le da un tiempo razonable para arreglar el problema identificado en el aviso para cesar, el inquilino continúa negando al propietario el acceso razonable al apartamento, siempre que el propietario esté cumpliendo con el código civil de California 1954

7. Subarrendatarios remanentes sin aprobar

El subinquilino que no fue aprobado por el arrendador y se mantiene al final de la vigencia del contrato de alquiler.

8. Actividad Criminal (Efectivo 15 julio, 2018)

El arrendador puede desalojar a un inquilino si, después de la notificación para eliminar, no pueden retirar a un inquilino y enmendar el contrato de arrendamiento (cuando sea necesario) dentro de un tiempo razonable, por: 1) presentar una orden de restricción o proporcionar pruebas al propietario de pasos similares que se están tomando para Retire el inquilino infractor; 2) retirar el inquilino infractor de la casa y proporcionar una notificación por escrito al propietario de que el inquilino violador ha sido eliminado. Un inquilino infractor significará un inquilino adulto procesado por un gran jurado o "sostenido para responder" por un delito grave o violento, según se define en el Código Penal sección 1192,7, cometido durante el arrendamiento y dentro de 1.000 pies de los locales. La historia criminal pasada de un inquilino antes de la tenencia no es una base para el desalojo.



Desalojo Basado en Las Acciones del Propietario

Los beneficios de reubicación deben ser pagados cuando un inquilino está siendo retirado de un apartamento por razones 9-13 y también proporciona a los inquilinos el derecho de regresar a la unidad en ciertas circunstancias .

Todos los avisos de terminación deben ser presentados al programa de estabilización de rentas en www.sanjoseca.gov/rent. Los propietarios deben presentar copias de cualquier aviso de terminación a la ciudad, incluyendo: avisos de 3 días, avisos de 30-60-90 días, y citación y quejas. Todos los avisos de la terminación se deben basar en una de las razones delineadas en la Ordenanza de la protección del arrendatario (sección 17.23.1250 del Código Municipal de San José):

9. Rehabilitación substancial del apartamento

El propietario desea hacer reparaciones sustanciales al edificio con las siguientes circunstancias:

- El propietario tiene permisos.
- Las reparaciones son necesarias para que la propiedad cumpla con las leyes aplicables que afectan la salud y la seguridad de los inquilinos del edificio.
- El costo de las reparaciones es más que la cantidad que es igual a diez veces de renta mensual multiplicada por la cantidad de unidades de alquiler que se trabajan. Por ejemplo, si el alquiler mensual es de \$1,000 y hay cinco unidades de alquiler en las que se ha trabajado el costo total de las reparaciones debe superar los \$50,000.
- Las reparaciones harán que la unidad sea habitable por un periodo superior a 30 días.
- El propietario le avisa al inquilino que el inquilino puede regresar al apartamento después de completar las reparaciones y pagar el mismo alquiler antes de que el inquilino desocupe la unidad o, si el inquilino lo solicita, el propietario debe ofrecer, si está disponible, un apartamento comparable con una renta comparable.

	Estudio	1 Cuarto	2 Cuartos	3 Cuartos
Beneficios de Relocalización	\$6,925	\$8,400	\$10,353	\$12,414

10. La Ordenanza de Ellis

El propietario retira el edificio permanentemente del mercado de alquiler residencial bajo la Ley Ellis. La asistencia de relocalización requerida para el hogar del inquilino según la Ley Ellis incluye uno o más de los siguientes según el tamaño del dormitorio:

	Estudio	1 Cuarto	2 Cuartos	3 Cuartos
Beneficios de Relocalización	\$6,925	\$8,400	\$10,353	\$12,414
Niveles de Asistencia	\$2,770	\$3,360	\$ 4,141	\$ 4,966
Asistencia Especial	\$1,200	\$1,400	\$ 1,700	\$ 2,000

11. Mudanza del propietario al apartamento

El propietario desea recuperar la posesión para que el propietario o un miembro autorizado de la familia del propietario, incluidos el cónyuge, pareja de hecho, padre (s), hijo o hijos, hermano (s), hermana (s), puedan mudarse a la vivienda recuperada. apartamento. Sin embargo, el propietario o un miembro de la familia autorizado debe vivir en la unidad durante al menos 36 meses consecutivos comenzando dentro de los tres meses posteriores a la vacante. Si la unidad de alquiler es para el miembro de la familia del propietario, entonces la unidad debe estar ubicada en el mismo edificio que el residente principal del propietario y ninguna otra unidad en el edificio está vacante. Consulte la tabla de asistencia para la reubicación requerida en el # 9.

12. Orden de Desocupar

El propietario quiere recuperar la posesión para cumplir con la orden de un tribunal o agencia gubernamental, orden para cumplir, orden para reducir o cualquier otra acción de cumplimiento de la Ciudad que requiera la desocupación del edificio cuya unidad de alquiler se encuentra como resultado de una violación de SJ Código Municipal u otra disposición de la ley. La asistencia de reubicación requerida para el hogar del inquilino incluirá el costo de la vivienda temporal, los costos de transporte, la provisión de muebles si es necesario en la vivienda temporal y el almacenamiento de las pertenencias del inquilino, hasta que el inquilino regrese al apartamento. Consulte la tabla de asistencia para la reubicación requerida en el # 9.

13. Apartamento sin Permiso

El propietario quiere registrar la propiedad, que anteriormente no era permitida, con permiso de la ciudad. Consulte la tabla de asistencia para la reubicación requerida en el # 9.



CONTRA-REPRESALIAS INCLUYENDO ESTADO MIGRATORIO

Los propietarios no pueden divulgar ni amenazar con divulgar el estado de inmigración o ciudadanía de los inquilinos a las autoridades con la intención de tomar represalias (vigentes a partir del 15 de junio de 2018). Un propietario no puede:

- Causar que el inquilino abandone la unidad de alquiler involuntariamente,
- Amenazar con llevar una acción para recuperar la posesión,
- Servir cualquier aviso de renuncia o aviso de terminación,
- Reducir o remover servicios de vivienda,
- Informar o amenazar con denunciar al inquilino, el hogar del inquilino o las personas que el propietario sabe que están asociadas con el inquilino ante las autoridades de inmigración,
- Aumentar el alquiler cuando el intento del propietario es una represalia contra el inquilino por la afirmación o el ejercicio de los derechos del arrendatario.

Tenga en cuenta que este documento está destinado solo con fines informativos, no asesoramiento legal. La hoja de datos puede estar incompleta ya que es un breve resumen de la Ordenanza de Protección al Inquilino. Visite nuestro sitio web en www.sanjoseca.gov/rent para obtener la hoja informativa más actualizada y los detalles completos de la Ordenanza de Protección al Inquilino.

