

Quyết Định Của Hội Đồng Thành Phố Về Những Đạo Luật

Vào thứ Ba, ngày 24 tháng 4 năm 2018, Hội Đồng Thành Phố quyết định để sửa đổi Đạo Luật Ellis, Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà (còn được gọi là Tenant Protection Ordinance (TPO)) và Đạo Luật Thuê Chung Cư (còn được gọi là Apartment Rent Ordinance (ARO)). Những thay đổi này dựa trên những thay đổi mà Hội Đồng Thành Phố đã thực hiện qua những tháng vừa qua. Chúng tôi đã làm việc với cộng đồng để thành lập các thay đổi này.

Chủ nhà cho thuê chung cư sẽ không thể tính tiền ống cống, nước, rác, gas hoặc điện (còn được gọi là Ratio Utility Billing System (RUBS)) nếu không có đồng hồ để đo lường sử dụng người của người thuê nhà. Nếu chủ nhà và người thuê nhà có hợp đồng trước ngày 1 tháng 1 năm 2018 cho rằng người thuê nhà chịu trách nhiệm thanh toán cho các hóa đơn điện nước này, chủ nhà sẽ yêu cầu tăng tiền thuê cho một lần. Mẫu đơn xin tăng tiền thuê sẽ có trên trang web tại www.sanjoseca.gov/rent hoặc theo yêu cầu. Chúng tôi sẽ không gửi mẫu đơn. Ngày cuối cùng để nộp đơn là ngày 31 tháng 10 năm 2018.

Nếu chủ nhà không nộp đơn, hợp đồng RUBS hiện tại sẽ bị hủy sau ngày 31 tháng 10.

Những hợp đồng RUBS không có hiệu lực trước ngày 1 tháng 1 năm 2018 sẽ hết hiệu lực vào ngày Đạo Luật có hiệu lực (là ngày 5 tháng 7 năm 2018). Nếu hợp đồng được thực hiện từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 1 tháng 5 năm 2018 và chủ nhà đã có sự đồng ý của người thuê nhà để trả tiền cho các tiền điện nước từ trước đến giờ.

Các Vấn Đề Mà Hội Đồng Thành Phố Sẽ Thảo Luận Trong Tương Lai (Các Ngày Họp Sẽ Được Quyết Định Trong Tương Lai)
Đạo Luật Ellis Act— Bao gồm duplexes trong những căn hộ được Đạo Luật bảo vệ
Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà (TPO)— Yêu cầu thông báo được đăng ở các khu vực công cộng về bảo vệ luật lệ di trú; quyền tái chiếm căn hộ; quyền đối với nạn nhân của bạo lực gia đình và bao gồm duplexes trong những căn hộ được Đạo Luật bảo vệ
Đạo Luật Cấm Phân Biệt Nguồn Gốc Của Thu Nhập - Xác định xem Đạo Luật này có thể được tạo ra hay không
Căn Hộ Có Garage Với Cầu ở Dưới — Cách chủ nhà có thể sửa chữa để bảo vệ chống động đất

Đăng Ký Tiền Thuê Nhà Sẽ Được Thực Hiện Vào Tháng 8 Năm 2018

Hệ thống Đăng Ký Tiền Thuê Nhà cho Đạo Luật Đạo Luật Thuê Chung Cư được Hội Đồng đồng ý thông qua năm ngoái. Đăng Ký này sẽ được thực hiện tháng 8. Hệ thống này sẽ được áp dụng để thu thập thông tin thuê nhà và giúp theo dõi tiền thuê.

Trước khi thực hiện, chủ nhà sẽ nhận được thông tin từ chương trình của chúng tôi về cách ghi danh vào hệ thống. Thư sẽ được gửi đi theo từng giai đoạn để chủ nhà đăng ký vào các thời gian khác nhau. Hội thảo cộng đồng sẽ hướng dẫn về cách sử dụng hệ thống.

Chủ nhà sẽ cần cung cấp thông tin về căn hộ cho thuê hàng năm. Chúng tôi sẽ yêu cầu Tài liệu bao gồm đến tiền thuê nhà hàng tháng, khi người thuê nhà tự nguyện dọn ra khỏi nhà, và các thông tin khác.

Lý do “Hoạt Động Vi Phạm Luật Pháp” sẽ được thêm vào trong những Lý Do Chính Đáng dưới TPO

Hội Đồng Thành Phố đã quyết định để thực hiện những sửa đổi sau đây cho Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà:

Cấm chủ nhà từ tiết lộ hoặc đe dọa tiết lộ tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch của người thuê nhà cho các cơ quan chức với mục đích trả thù, phù hợp với luật AB 291;

Bao gồm "Hoạt Động Vi Phạm Luật Pháp" là Lý Do mới để trục xuất khi người thuê nhà được giam giữ cho một trọng tội nghiêm trọng hoặc bạo lực trong thời gian thuê nhà và trong phạm vi 1.000 ft. của cơ sở;

Bao gồm "cơ hội để sửa chữa" để yêu cầu chủ nhà cung cấp cho người thuê nhà. Chủ nhà sẽ cần đưa một bản thông báo để cho gia đình cơ hội tiếp tục sống trong chung cư. Gia đình cần xóa người thuê nhà đã bị giam giữ từ căn hộ hoặc từ hợp đồng thuê.

Để biết thêm thông tin chi tiết, vui lòng truy cập www.sanjoseca.gov/rent, hoặc liên lạc với văn phòng của chúng tôi.

Vui lòng tiếp tục gửi Thông Báo Chấm Dứt Thuê Nhà trên trang web của chúng tôi tại

www.sanjoseca.gov/rent

Đạo Luật Ellis Được Sửa Bao Gồm Các Chung Cư Với 3 Căn Trờ Lên

Hội Đồng Thành Phố đã quyết định để thực hiện những sửa đổi cho Đạo Luật Bảo Ellis.

Đạo Luật Ellis để bao gồm các chung cư với 3 căn trở lên thay vì 4 căn trở lên.

Để biết thêm thông tin chi tiết về điều này và các sửa đổi khác cho Đạo luật Ellis, vui lòng truy cập trang web của chúng tôi tại www.sanjoseca.gov/rent.

Mẫu Miễn Lệ Phí

Bao gồm với thư này là Mẫu Miễn Lệ Phí nếu Chủ nhà có đơn vị được miễn trừ Đạo Luật Đạo Luật Thuê Chung Cư. Vui lòng hoàn thành và gửi trước hạn chót.

Nếu Có Câu Hỏi, Xin Liên Lạc Chúng Tôi!

Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê Nhà

Ban Gia Cư, Thành Phố San José, 200 E Santa Clara St, Lầu 12, San José, CA 95113

(408) 975-4480 điện thoại, (408) 289-9418 fax, www.sanjoseca.gov/rent

ĐĂNG KÝ DANH SÁCH E-BLAST CỦA CHÚNG TÔI!

Gửi email cho chúng tôi tại RSP@sanjoseca.gov để được thêm vào danh sách để biết thông tin cập nhật về các Đạo Luật, sự kiện và các thông tin khác Về Chương Trình Ổn Định Thuê ở San José! Đây là cách tốt nhất để nhận thông tin cập nhật thường xuyên về chương trình của chúng tôi và những thay đổi.



Know Your Rights

June
2018

CITY OF SAN JOSE RENT STABILIZATION PROGRAM

City Council Actions On Ordinances

On Tuesday, April 24, 2018, the City Council took action to amend the Ellis Act Ordinance, Tenant Protection Ordinance (TPO), and Apartment Rent Ordinance (ARO). Over the past several months, we have worked with the community and stakeholders to develop recommendations for these challenging issues.

Utilities Can No Longer Be Passed Through to ARO Tenants

Owners of rent-stabilized apartments cannot charge for utilities unless the apartments are submetered. However, if you and your tenant had an existing contract before January 1, 2018 indicating that the tenant was responsible for paying for utilities, you can petition the for a one-time rent increase.

The petition form is on our website at www.sanjoseca.gov/rent or is available by request. It will not be mailed. **The deadline to file a petition is October 31, 2018.**

If you do not file a petition, the existing RUBS contract will be void after October 31st.

RUBS contracts not in place before January 1, 2018 are void on the effective date of the ordinance amendment (which is July 5, 2018) unless they were in place between January 1 and May 1, 2018 and there was an existing business practice of passing through utilities to tenants at the property.

Amendments to the TPO and Ellis Act Ordinance are listed on the next page.

Rent Registry Launches August 2018

The ARO rent registry approved by Council last year is scheduled to launch this August. The registry will be used to collect rent information and help monitor rental activity.

Before the launch, you will receive information from our program about how to log into the registry and utilize the system. The mailings will be phased so owners will register at different times. Workshops will be provided on how to use the system.

You will be asked to provide information on your rent stabilized apartments annually regarding monthly rent, vacancies, and other information.

Questions? Contact us!

Rent Stabilization Program
City of San José Housing Dept.
200 E Santa Clara St, Floor 12
San José, CA 95113
(408) 975-4480 phone
(408) 289-9418 fax
www.sanjoseca.gov/rent

COMING SOON TO THE CITY COUNCIL (meeting dates TBD)

Ellis Act Ordinance—Extension of ordinance coverage to duplexes
Tenant Protection Ordinance—Notice in public areas regarding immigration status; right to repossession; rights for victims of domestic violence; extension of coverage to duplexes
Source of Income Ordinance—Feasibility of such an ordinance
Soft Story—How owners can retrofit their buildings against earthquakes

Ordinance Workshops

Attend one of the following workshops to learn more about our program ordinances and recent changes:

Wednesday, July 11, 2018 • 10:00 a.m. • MLK Library, Room 255, 150 E San Fernando St, San Jose

Thursday, July 19, 2018 • 6:30 p.m. • Roosevelt Community Center, Multipurpose Room, 901 E Santa Clara St, San Jose

Thursday, July 26, 2018 • 6:30 p.m. • Cypress Community Center, Multipurpose Room, 403 Cypress Ave, San Jose

Criminal Activity Added as a Just Cause under TPO

The City Council took action to make the following amendments to the Tenant Protection Ordinance:

- Prohibit owners from disclosing or threatening to disclose tenants' immigration or citizenship status to authorities for the intent of retaliation consistent with AB 291;
- Include "criminal activity" as a separate just cause basis for eviction when a tenant is "held to answer" for a serious or violent felony committed during tenancy and within a 1,000 ft. of the premises;
- Include an "opportunity to cure" that would require owners to provide tenants with a written notice to remove the tenant who was held to answer from the apartment or from the lease agreement.

For more detailed information, please visit www.sanjoseca.gov/rent, or contact our office.

Please continue to submit notices of termination on our website at www.sanjoseca.gov/rent

FEE EXEMPTION FORM

Included with this mailer is the Fee Exemption Form to complete if you own units exempt from the Apartment Rent Ordinance.

Please complete and submit by July 31, 2018.

Ellis Act Ordinance Coverage Extended to 3-Unit Properties

The City Council also took action to amend the Ellis Act Ordinance to include buildings with three apartments or more rather than four apartments or more, which was the previous coverage. For more detailed information on this and the other amendments made to the Ellis Act Ordinance, please visit our website at www.sanjoseca.gov/rent, or contact our office.

SIGN UP FOR OUR E-BLAST LIST!

E-mail us at RSP@sanjoseca.gov to be added to our e-blast list for updates on our ordinances, events, and other information about the San José Rent Stabilization Program! This is the best way to receive regular updates on our program and on proposed changes to our ordinances, as this information is not always mailed.



Acciones del Ayuntamiento sobre las Ordenanzas

El martes, 24 de abril 2018, el ayuntamiento de la ciudad tomo acción para enmendar la Ordenanza de Ellis, la Ordenanza de Protección al Inquilino (TPO, en inglés), y la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler y Reglamentos (ARO, en inglés). Estas decisiones fueron dirigidas por las discusiones que tomaron acabo con el ayuntamiento durante varios meses, y hemos trabajado junto con la comunidad y depositarios para realizar estas recomendaciones.

Propietarios de apartamentos debajo del control de alquiler no deben cobrar por servicios públicos (RUBS, en inglés), como la luz, agua y basura, a menos que los apartamentos estén subconectados. Sin embargo, si tú y tu inquilino tienen un contrato existente establecido antes del 1 de enero, 2018 indicando que el inquilino es responsable por el pago de servicios públicos, usted puede archivar una petición por un incremento de alquiler de una vez.

La petición se puede encontrar en nuestro cito web www.sanjoseca.gov/rent o pueden pedirlo con nuestra oficina. No puede ser enviado por correo. La fecha límite para archivar una petición será el 31 de octubre 2018.

Si no archiva una petición, el contrato previo será invalido empezando el 31 de octubre.

Contratos de RUBS después del 1 de enero 2018 serán invadidos efectivamente el 5 de julio 2018 al menos que los contratos fueron establecidos durante el 1 de enero y el 1 de mayo 2018 y hubo una práctica de cobrar por servicios públicos o RUBS existente.

Próximamente con el ayuntamiento (Fechas serán determinadas)

- La Ordenanza de Ellis- Extensión de la ordenanza a dúplex
- Ordenanza de Protecciones al Inquilino- Noticia en áreas públicas sobre estatus inmigratorio; derecho a reposición; derechos a víctimas de violencia domestica; extensiones a dúplex
- Ordenanza basada en Fuente de Ingreso- Factibilidad de tal ordenanza
- Edificios Soft Story- Como los propietarios pueden proteger sus edificios en contra de los temblores

Registro de Alquiler Lanza en agosto 2018

El registro de alquiler fue aprobado por el ayuntamiento el año previo y lanzara este agosto. El registro será usado para coleccionar información sobre el alquiler y para monitorizar actividad acerca del alquiler en San José.

Antes de lanza el registro, usted recibirá información de nuestro programa sobre como registrarse y utilizar el sistema. El envío de correo será en fase para que los propietarios se registren a tiempos diferentes. Talleres sobre cómo usar el sistema serán proveídas.

Se le pedirá que proporcione información sobre sus apartamentos de renta estabilizada anualmente en relación con el alquiler mensual, los apartamentos vacantes y otra información.

Actividad Criminal Añadido a las Causas Justas Bajo de la Ordenanza de Protecciones al Inquilino

El ayuntamiento de la ciudad decido hacer los siguientes cambios a la Ordenanza de Protecciones al Inquilinos:

- Prohibir a los propietarios que revelen o amenacen con divulgar el estado de inmigración o ciudadanía de los inquilinos a las autoridades con la intención de tomar represalia consistente con AB 291
- Incluir la "actividad criminal" como base de causa justificada por separado para el desalojo cuando el inquilino está "obligado a responder" por un delito grave o violento cometido durante el alquiler y dentro de 1,000 pies de la local;
- Incluya una "oportunidad de curar" que exigir a los propietarios que proporcionen a los inquilinos una notificación por escrito para eliminar al inquilino que estaba retenido respuesta del apartamento o del contrato de alquiler.
- Para más información por favor visite nuestro sitio web www.sanjoseca.gov/rent, o llame nuestra oficina. Para continuar el envío de noticias de desalojo visite nuestro sitio web.

Cobertura de La Ordenanza de Ellis a Propiedades de 3 Unidades

El ayuntamiento de la Ciudad decido enmendar la Ordenanza para incluir edificios con tres unidades o más, en vez de cuatro apartamentos o mas que fue la cobertura previa.

Para más información sobre este cambio o otros cambios a la Ordenanza de Ellis, por favor visite nuestro sitio web www.sanjoseca.gov/rent, o llame nuestra oficina al número indicado en esta página.

Formulario de Excepción de Cuota

Incluido en este envío encontrara el formulario de excepción de cuota para completar si sus propiedades son excepcionadas de la Ordenanza de Apartamentos de Alquiler. Por favor complételo y envíalo antes de la fecha límite.

¿Preguntas? ¡Llámenos!

Programa de Estabilización de Alquiler, Departamento de Vivienda de San José
200 E Calle de Santa Clara, Piso 12, San José, CA 95113
(408) 975-4480 número telefónico, (408) 289-9418 fax
www.sanjoseca.gov/rent

BASÁNDOSE EN LAS ACCIONES DEL INQUILINO

- Falta de pago del alquiler
- Violaciones materiales o habituales del contrato de arrendamiento
- Daño al apartamento
- Negarse a aceptar un contrato de arrendamiento similar o nuevo
- Comportamiento desordenado que interrumpe la paz
- Negar acceso al apartamento solicitado con acuerdo de la ley
- Subarrendatarios remanentes sin aprobar
- Actividad criminal

BASÁNDOSE EN LAS ACCIONES DEL PROPIETARIO

- Rehabilitación substancial del apartamento
- Retiro del apartamento del mercado bajo la Ley de Ellis
- Mudanza del propietario al apartamento
- Códigos de Aplicación de la Ciudad que requiere una mudanza
- Conversión de un apartamento sin permiso