

# QUYỀN LỢI CỦA QUÝ VỊ



## HƯỚNG DẪN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ VÀ CHỦ NHÀ

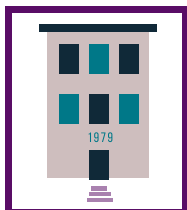
2018

# Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà

Nhiệm vụ của Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà là giám sát các đạo luật về căn hộ và nhà di động của thành phố San José thông qua giáo dục, tham gia và cộng tác để xây dựng và duy trì các cộng đồng an toàn, lành mạnh và bền vững.

Hướng dẫn này dành cho các chủ nhà và người thuê nhà tại San José có các điều khoản được bao gồm trong Đạo Luật Thuê Chung Cư (ARO) của Thành Phố, Đạo Luật Bảo vệ Người Thuê (TPO), và Đạo Luật Ellis.

**Lưu Ý:** Hướng dẫn này chỉ cung cấp thông tin và không nhằm mục đích tư vấn pháp luật hoặc thay thế cho các Đạo Luật. Để biết thêm thông tin, xin vui lòng truy cập trang web của chúng tôi dưới đây [www.sanjoseca.gov/rent](http://www.sanjoseca.gov/rent) hoặc liên hệ Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà tại 408-975-4480. Nhân viên chương trình có thể cung cấp thông tin về các đạo luật của chương trình và quy trình kiến nghị. Chúng tôi không phải là luật sư và không cung cấp tư vấn pháp lý, nhưng có thể cung cấp thông tin liên lạc đến những dịch vụ quý vị cần.



Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà • Bộ Gia Cư  
200 E. Santa Clara St, Lầu 12, San José, CA 95113  
408-975-4480 • [www.sanjoseca.gov/rent](http://www.sanjoseca.gov/rent)

# MỤC LỤC

## **BIẾT ĐIỀU CƠ BẢN.....1**

Đạo Luật Thuê Chung Cư (ARO), Đạo Luật Bảo vệ Người Thuê Nhà (TPO), và Đạo Luật Ellis là gì.....2-5

## **BIẾT QUYỀN LỢI CỦA QUÝ VỊ .....6**

Đạo Luật Cho Thuê Chung Cư .....7-17

Đạo Luật Bảo vệ Người Thuê Nhà .....18-20

Đạo Luật Ellis.....21-22

## **TÀI NGUYÊN.....23-24**

BIẾT  
ĐIỀU  
CƠ  
BẢN



# ĐẠO LUẬT CHO THUÊ CHUNG CƯ LÀ GÌ?

Đạo Luật Thuê Chung Cư (ARO) có thể được tìm thấy trong Bộ luật Thành phố San José (SJMC) Chương 17.23, Các phần 1-9. ARO bao gồm hầu hết các căn hộ cho thuê được xây dựng trước ngày 7 tháng 9 năm 1979, giới hạn tiền thuê tăng lên và cho phép chủ chung cư nhận được lợi nhuận hợp lý.

Đạo luật này không áp dụng cho duplexes, condos, townhouses, granny/in-law unit, và nhà ở một gia đình.

Tài liệu này là tóm tắt ngắn gọn về ARO. Xin vui lòng truy cập trang mạng của chúng tôi tại [www.sanjoseca.gov/rent](http://www.sanjoseca.gov/rent) để biết chi tiết về ARO.

# ĐẠO LUẬT BẢO BẢO VỆ NGƯỜI THUÊ NHÀ LÀ GÌ?

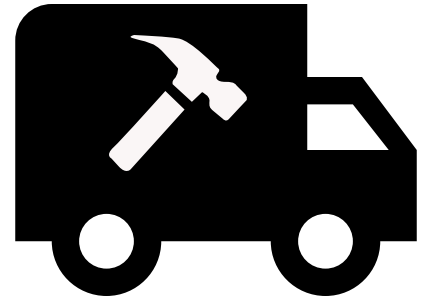


Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà (TPO) có thể được tìm thấy trong Bộ Luật Thành phố San José (SJMC) Chương 17.23, Phần 12.

TPO quy định các yêu cầu cung cấp thông báo chấm dứt thuê nhà cho những người thuê nhà sống trong các tòa nhà chung cư với 3 căn hộ trở lên, nhà nghỉ, và nhà ở không có giấy phép.

Đạo luật loại bỏ các thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà không có lý do và yêu cầu một "Nguyên nhân chính đáng" cho tất cả các thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

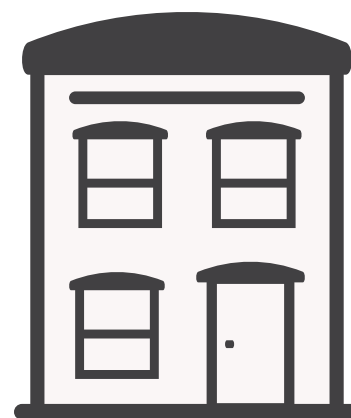
## **ĐẠO LUẬT ELLIS LÀ GÌ?**



Đạo Luật Ellis có thể được tìm thấy trong Bộ Luật Thành phố San José (SJMC) Chương 17.23, Phần 11 và chỉ bao gồm các tòa nhà căn hộ với bốn căn hộ hoặc nhiều hơn được xây dựng trước năm 1979.

Vào tháng 5 năm 2017, Thành Phố San José đã ban hành Đạo Luật Ellis để đảm bảo lợi ích cho người thuê nếu họ phải dọn nhà vì căn hộ đang thuê bị đưa ra khỏi thị trường cho thuê.

TOÀ NHÀ QUÝ  
VỊ Ở CÓ NẪM  
TRONG  
CHƯƠNG  
TRÌNH ỔN ĐỊNH  
GIÁ THUÊ  
KHÔNG?



Để biết ARO có áp dụng trên tòa nhà của quý vị không, hãy tìm địa chỉ của quý vị trong hệ thống bản đồ trực tuyến tại:

[www.sanjoseca.gov/rent](http://www.sanjoseca.gov/rent)

Nếu quý vị có thắc mắc, xin gọi cho Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà tại:

408-975-4480



BIẾT

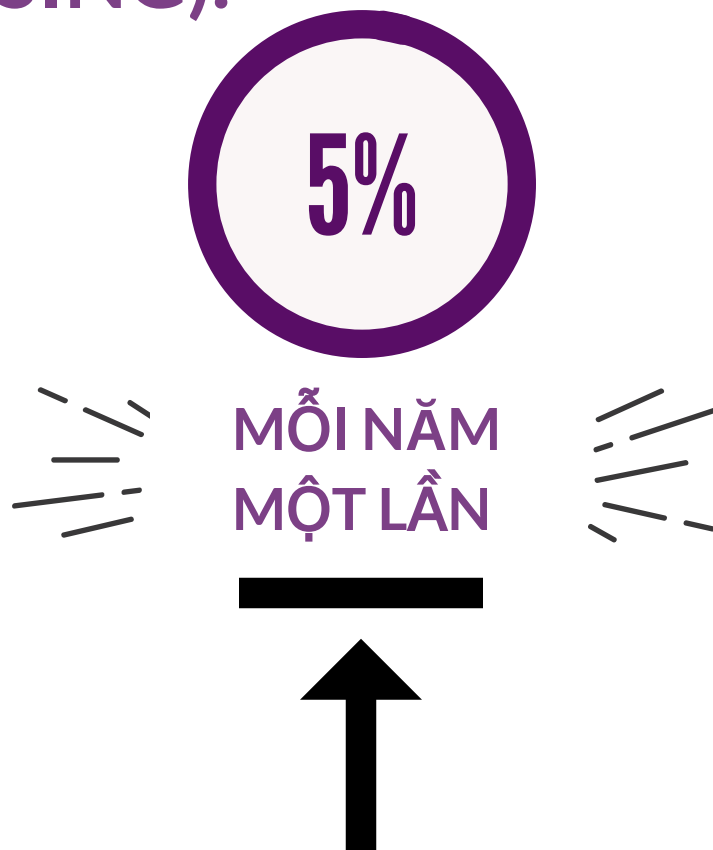
QUYỀN LỢI

CỦA

QUÝ VỊ!



CHO PHÉP TĂNG TIỀN THUÊ  
LÊN ĐẾN 5% MỖI LẦN MỖI 12  
THÁNG, TRỪ NHỮNG AI CÓ  
PHIẾU THUÊ NHÀ (SECTION 8  
HOUSING).



Phải có một thông báo bằng văn bản phù hợp  
với Bộ luật Dân sự Đoạn 827 trước khi có thể  
thu tiền theo giá thuê mới.

# THÔNG BÁO CỦA ARO PHẢI ĐƯỢC TRƯNG BÀY TRONG TOÀ NHÀ CỦA QUÝ VỊ.



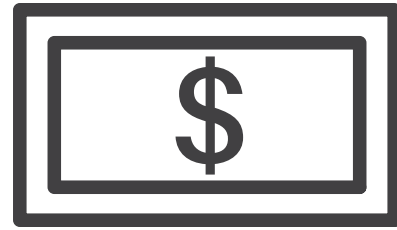
Tất cả các toà nhà thuộc quyền của ARO phải đăng thông báo được theo quy định của thành phố cho biết rằng ARO áp dụng cho toà nhà đó. Thông báo này phải được đặt ở vị trí dễ nhìn thấy trong mỗi toà nhà có một hoặc nhiều căn hộ của ARO. Ngoài ra, người thuê nhà phải được cung cấp thông báo ARO khi thuê.

## CĂN HỘ ARO PHẢI ĐƯỢC ĐĂNG KÝ.



Tất cả các căn hộ cho thuê của ARO đều phải được đăng ký hàng năm với Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà. Theo luật, chủ nhà không được tăng tiền thuê cho đến khi chủ nhà đăng ký căn hộ ARO và cung cấp cho người thuê bản sao các quyền của ARO.

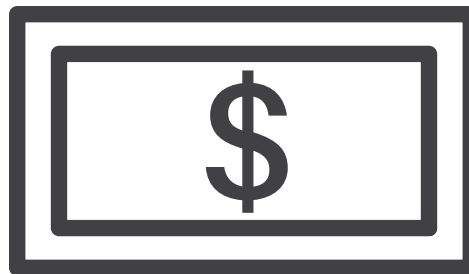
## LỆ PHÍ NÀO ĐƯỢC BAO GỒM?



ARO cho phép chủ nhà thu các khoản phí nhất định:

- **Phí thay thẻ chìa khóa hoặc thẻ an ninh:**  
Chi phí tối đa là chi phí thay thế thực sự cộng với \$10
- **Phí chi phiếu bị trả lại:** Tuân theo Bộ Luật Dân sự California đoạn 1719 (a) (1)
- **Trả tiền thuê trễ:** Không quá 5% tiền thuê hàng tháng
- **Phí kiểm tra hồ sơ:** Tuân theo Bộ Luật Dân sự California đoạn 1950.6 (b)

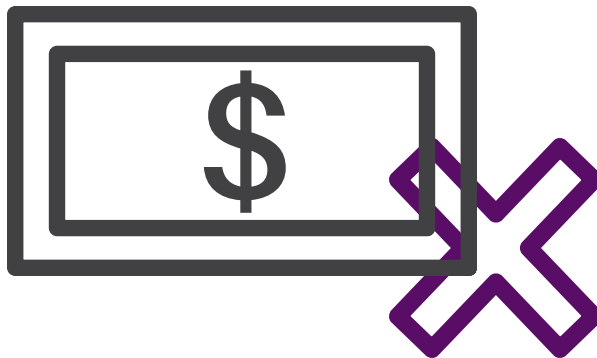
## CÁC KHOẢN PHÍ KHÁC ĐƯỢC CHO PHÉP



Có thể cho phép thêm các khoản phí dưới đây nếu chủ nhà và người thuê nộp đơn yêu cầu chung:

- **Lệ phí đậu xe:** Nếu hợp đồng cho phép một chỗ đậu xe, thì chỗ đậu xe thứ hai có thể không quá \$50 một tháng
- **Tăng tiền thuê nhà lên tới 5% cho một người thuê nhà khác** (nếu người mới không phải là người phối ngẫu của người thuê nhà, người sống chung nhà, cha mẹ, người phụ thuộc hoặc con nuôi hoặc con vị thành niên trong sự chăm sóc của Người thuê nhà): Khi người mới rời đi, sự gia tăng này sẽ chấm dứt.
- **Khi có các dịch vụ mới hoặc có thêm dịch vụ:** Lấy một lần phí cho các hạng mục bao gồm thú nuôi, kho bãi và bãi đỗ xe, hoặc để tăng khoản tiền đặt cọc.

## CÁC KHOẢN LỆ PHÍ ĐƯỢC TÍNH?



ARO không cho phép chủ nhà thu phí những khoản sau đây:

- Tăng thêm tiền thuê cho trẻ vị thành niên, con nuôi, vợ / chồng, người sống chung nhà, cha mẹ, hoặc trẻ vị thành niên trong sự chăm sóc của Người thuê nhà
- Phí hàng tháng khác như phí lưu giữ và / hoặc thú nuôi
- Mức dịch vụ nhà ở cơ bản như được mô tả trong Quy chế ARO 7.03

# GIÁ THUÊ CÓ THỂ TĂNG KHI CÓ NHỮNG LÝ DO SAU ĐÂY:

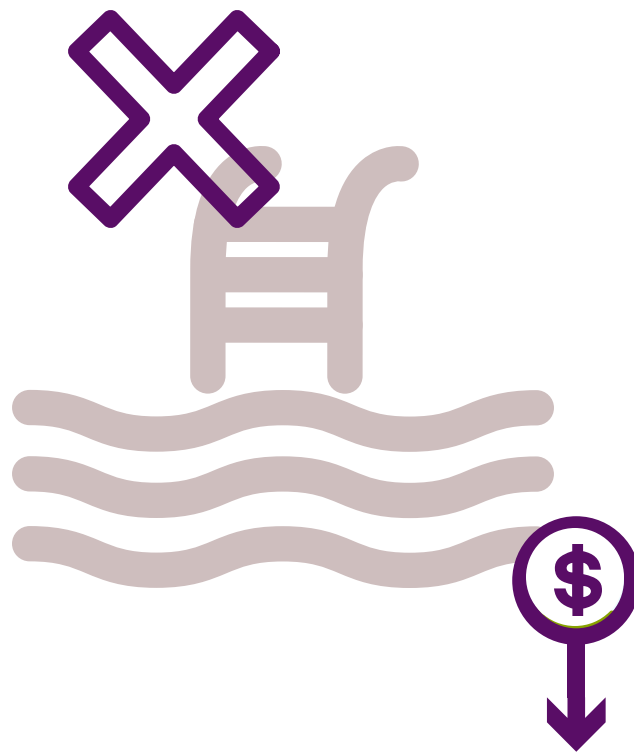


- **Mức Giá Thuê Tăng Hàng Năm:** Mức tăng 5% hàng năm được cho phép theo ARO, trừ những ai có phiếu thuê nhà. Chủ nhà chỉ có thể tăng tiền thuê chỉ một lần trong 12 tháng với điều kiện người thuê nhà được thông báo bằng văn bản theo Bộ Luật Dân Sự Đoạn 827.
- **Vacancy Decontrol:** Khi người thuê của một căn hộ thuộc quyền ARO tự nguyện bỏ đi hoặc bị đuổi với lý do chính đáng thì chủ nhà có thể ấn định giá thuê mới theo ý của chủ nhà.
- **Lợi Nhuận Hợp Lý (Fair Return Process):** Thành phố có thể cho phép điều chỉnh tiền thuê nhà đặc biệt nếu chủ nhà có thể chứng minh rằng thu nhập trong năm hiện tại của họ thấp hơn số tiền chi phí trong năm để kinh doanh.



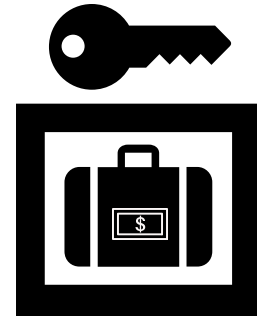
- **Đầu Tư Cải Thiện Chung Cư (Specified Capital Improvement):** Thành phố có thể ủy quyền cho việc cải tiến vốn cụ thể được tính cho người thuê nhà. Danh sách những cải tiến này có thể tìm thấy trong phụ lục của quy chế. Sự cải tiến phải được hoàn thành trong vòng 12 tháng trước khi nộp đơn.
- **Một Lần Phí cho Các Dịch Vụ Gia Cư Mới hoặc Bổ Sung Thêm:** Người thuê nhà có thể nộp đơn với chủ nhà để thanh toán một lần cho các vật dụng bao gồm thú nuôi, bãi chứa và bãi đậu xe, hoặc để tăng tiền đặt cọc.
- **Các Đơn Thỉnh Nguyện Chung:** Các chủ nhà và người thuê nhà có thể nộp đơn chung cho Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê Nhà cho các lý do được liệt kê ở trang 17.
- **Người có Chi Phiếu Thuê Nhà Housing (Section 8 Housing):** Người thuê với chi phiếu thuê nhà cũng có những quyền lợi từ ARO. Tuy nhiên, tiền thuê sẽ tăng theo mức quy định của Chương Trình.

# TIỀN THUÊ NÊN ĐƯỢC CẢI THIỆN KHI NHỮNG DỊCH VỤ NHÀ Ở BỊ GIẢM ĐI



Nếu một dịch vụ nhà ở (ví dụ như bãi đậu xe, hồ bơi, kho) nằm trong hợp đồng cho thuê bị lấy đi hoặc không thể dùng được thì tiền thuê có thể giảm đi để bồi thường cho người thuê. Nếu không, người thuê có thể nộp đơn lên Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà vì giảm dịch vụ.

# HỢP ĐỒNG CHO PHÉP CHỦ NHÀ TRẢ TIỀN ĐỂ NGƯỜI THUÊ DỌN RA



Chủ nhà có thể đưa ra một thỏa thuận mua lại hoặc hợp đồng "tiền mặt cho chìa khóa". Một bản sao của Thỏa thuận mua lại đã ký phải được nộp trong vòng 30 ngày cho Chương trình Ổn định Giá Thuê. Người thuê nhà có quyền:

- Chấp nhận đề nghị mua lại
- Từ chối đề nghị mua lại
- Tìm kiếm tư vấn hoặc nói chuyện với nhân viên của Chương trình Ổn định Giá Thuê Nhà trước khi ký
- Hủy bất kỳ thỏa thuận mua lại nào trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký thoả thuận.

## **QUÁ TRÌNH ĐƯA ĐƠN**

Chủ Nhà và Người Thuê Nhà có thể nộp đơn khởi kiện cho Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê Nhà với các lý do được liệt kê dưới đây. Đơn yêu cầu phải được hoàn thành với tài liệu hỗ trợ.

### **Đơn Dành Cho Người Thuê Nhà**

- Tiền thuê tăng hơn 5% hoặc nhiều hơn một lần tăng trong 12 tháng, miễn chi phiếu thuê nhà
- Phụ phí
- Giảm dịch vụ nhà ở hoặc vi phạm đạo luật nhà ở
- Các vi phạm khác của Đạo Luật Thuê Chung Cư

### **Đơn Dành Cho Chủ Nhà**

- Lợi Nhuận Hợp Lý
- Đầu Tư Cải Thiện Chung Cư

### **Đơn Dành Cho Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Cùng Nộp**

- Dịch vụ nhà ở mới hoặc bổ sung thêm
- Tăng tiền thuê nhà lên tới 5% cho người thuê nhà thêm
- Phí đậu xe

# THÔNG BÁO YÊU CẦU DỌN NHÀ PHẢI NÊU RA MỘT TRONG 12 LÝ DO CHÍNH ĐÁNG



Các căn hộ của ARO cũng được bảo vệ bởi Đạo Luật Bảo vệ Người Thuê (TPO), trong đó nêu rõ 12 lý do pháp lý, hoặc Chỉ là Nguyên nhân Chính Đáng, để trục xuất. Những lý do này được liệt kê ở trang 19.

TPO áp dụng đối với các tòa nhà có 3 căn hộ hoặc nhiều hơn được xây dựng trước và sau năm 1979, cũng như các phòng nghỉ và nhà ở không có giấy phép.

## **13 LÝ DO CHÍNH ĐÁNG ĐỂ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ**

### **Nguyên Nhân Chính Đáng dựa trên hành động của người thuê**

1. Không trả tiền nhà
2. Hư hại vật chất hoặc vi phạm điều khoản của hợp đồng thuê nhà
3. Thiệt hại đáng kể cho căn hộ
4. Không bằng lòng với bản hợp đồng thuê nhà mới
5. Hành vi gây quấy nhiễu
6. Từ chối sự yêu cầu vào nhà hợp pháp
7. Cho người khác thuê lại mà không có phép của chủ nhà
8. Hoạt động vi phạm pháp luật

### **Nguyên Nhân Chính Đáng dựa trên quyết định hoặc hành động của chủ nhà và yêu cầu hỗ trợ tái định cư cho người thuê**

9. Sự sửa chữa thiệt hại đáng kể cho căn hộ
10. Phá bỏ căn hộ bởi luật Ellis Act
11. Chủ nhà dọn vào căn hộ
12. Lệnh phải rời nhà
13. Dọn khỏi căn hộ thuê không được phép cư ngụ





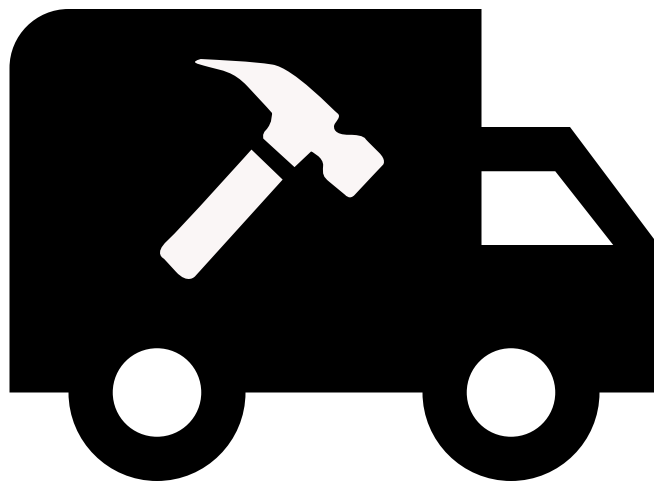
Thông báo bằng văn bản phải nêu ra ít nhất một trong 12 lý do chính đáng kể trên và chủ nhà phải nộp đơn với Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà trong vòng 3 ngày kể từ ngày gửi thông báo đến người thuê nhà.

# ĐẠO LUẬT ELLIS

Vào ngày 18 tháng 4 năm 2017, Hội Đồng Thành Phố đề nghị chấp thuận Đạo Luật Ellis. Đạo Luật này cung cấp các yêu cầu cho chủ nhà loại bỏ các căn hộ này khỏi thị trường nhà cho thuê. Các yêu cầu bao gồm:

- **Thông Báo:** Tất cả các hộ gia đình phải được thông báo trước ít nhất 120 ngày. Các quần thể đặc biệt phải được thông báo đến một năm.
- **Lợi Ích Di chuyển:** Tất cả người thuê nhà đều có đủ điều kiện nhận trợ cấp tái định cư từ chủ nhà.
- **Quyền Trở Lại:** Nếu căn hộ trở lại thị trường cho thuê trong vòng mười năm, người thuê nhà có quyền quay trở lại căn hộ của họ. Nếu căn hộ bị phá hủy và xây dựng lại, quyền trở lại sẽ không áp dụng.
- **Theo Đạo Luật Thuê Chung Cư:** Nếu chủ nhà phá hủy các căn hộ hiện có, tất cả các căn hộ mới được xây dựng sẽ nằm dưới quyền kiểm soát của ARO.





Tại San José, việc sử dụng thường xuyên nhất của Đạo Luật Ellis sẽ là việc phá dỡ và xây dựng lại tòa nhà hiện tại đang nằm dưới quyền kiểm soát của ARO.

## THÔNG TIN LIÊN LẠC KHI CẦN HỖ TRỢ



### TẠI THÀNH PHỐ SAN JOSE

#### **Bộ Gia Cư**

Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà  
408-975-4480

[www.sanjoseca.gov/rent](http://www.sanjoseca.gov/rent)

Thông tin tổng quát, giới thiệu, và chương trình hòa giải cho chủ nhà và người thuê nhà. Lấy hẹn, gọi hoặc đến văn phòng của chúng tôi tại 200 E. Santa Clara St. Tầng 12, San José, CA 95113.

#### **Bộ Thi Hành Bộ Luật Xây Dựng**

408-535-7770

[www.sanjoseca.gov](http://www.sanjoseca.gov)

Thi hành luật xây dựng Thành phố và kiểm tra các vi phạm về sức khỏe và an toàn.

### TẠI QUẬN HẠT SANTA CLARA

#### **Cơ Quan Gia Cư của Quận Hạt Santa Clara**

Các Vouchers (Section 8 Housing)  
408-275-8770

[www.scchousingauthority.org](http://www.scchousingauthority.org)

Giám sát chương trình trợ giúp cho thuê bao gồm "phiếu giảm tiền thuê nhà," một khoản trợ cấp 100% do liên bang tài trợ cho các hộ gia đình có thu nhập thấp sống trong các căn hộ cho thuê tư nhân.

#### **Trung tâm Tự Phục Vụ của Tòa tại Quận Santa Clara**

408-882-2926

[www.scscourt.org/self\\_help](http://www.scscourt.org/self_help)

Cung cấp trợ giúp cho Người Thuê Nhà và Chủ Nhà về quy trình của giấy yêu cầu dọn nhà.

## MỌI THẮC MẮC VÀ CÂU HỎI VỀ PHÁP LÝ

### CAA Tri County Division

408-342-3500

[www.caanet.org](http://www.caanet.org)

Cung cấp cho các thành viên thông tin cập nhật về pháp luật mới và đang chờ giải quyết, giữ các thành viên theo pháp luật California và các quy định.

### Trợ Giúp Pháp Lý Vùng Vịnh

Đường Dây Tư vấn Pháp Lý

800-551-5554

[www.baylegal.org](http://www.baylegal.org)

Cung cấp đại diện pháp lý miễn phí cho người thuê nhà có thu nhập thấp với các vấn đề nhà ở.

### Luật pháp của Thung Lũng Hoa Vàng

- Dự án Luật Nhà ở Công bằng  
408-280-2452
- Thiện Nguyện Viên Trợ giúp Những Người Bị Yêu Cầu Dọn Nhà  
408-280-2424

[www.lawfoundation.org](http://www.lawfoundation.org)

Cung cấp tư vấn và đại diện pháp lý thông qua các chương trình.

### Dự Án Sentinel

408-720-9888

[www.housing.org](http://www.housing.org)

Cung cấp các dịch vụ và lời khuyên về vấn đề chủ nhà-người thuê. Điều tra các yêu cầu phân biệt đối xử về nhà ở.

### Sở Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Hướng dẫn cho Người Thuê Nhà Ở và Quyền Lợi và Trách Nhiệm của Chủ Nhà

800-952-5210

[www.dca.ca.gov](http://www.dca.ca.gov)

Tập sách dành cho cả người thuê nhà và chủ nhà với thông tin về các đơn xin thuê, phân biệt đối xử bất hợp pháp, tiền đặt cọc, trách nhiệm sửa chữa, tăng tiền thuê, chấm dứt hợp đồng và thông báo trực xuất.

### Dịch Vụ Giới Thiệu Luật Sư của Quận Hạt Santa Clara

408-971-6822

[www.sccbba.org](http://www.sccbba.org)

Dịch Vụ Giới Thiệu Luật Sư của Hạt Santa Clara, phục vụ San José, Milpitas, Los Gatos, Campbell, Willow Glen, Cupertino và Sunnyvale.

### Hiệp Hội Các Nhà Môi Giới Địa Ốc Của Quận Hạt Santa Clara (SCCAOR)

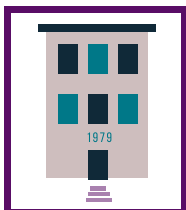
408-445-8500

[www.sccaor.com](http://www.sccaor.com)

Cung cấp các cơ hội lãnh đạo, giáo dục, chính trị.

CẢM ƠN QUÝ VỊ ĐÃ ĐỌC TÀI LIỆU  
NÀY CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ VÀ  
CHỦ NHÀ Ở THÀNH PHỐ SAN JOSE

2018



Chương Trình Ổn Định Giá Thuê Nhà • Bộ Gia Cư  
200 E. Santa Clara St, Tầng 12, San José, CA 95113  
408-975-4480 • [www.sanjoseca.gov/rent](http://www.sanjoseca.gov/rent)