

ĐẠO LUẬT BẢO VỆ NGƯỜI THUÊ NHÀ TỜ THÔNG TIN

SƠ LƯỢC VỀ ĐẠO LUẬT

Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà (TPO) được tìm thấy trong Bộ Luật Thành phố San José (SJMC) Chương 17.23, Phần 12, bắt đầu từ Đoạn 17.23.1200. Đạo Luật này đưa ra những điều kiện thiết yếu khi muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà của những người được đạo luật bảo vệ. Đạo luật này loại bỏ các thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà không có lý do. Ngoài ra, tất cả những sự chấm dứt hợp đồng thuê nhà phải nêu rõ ít nhất một trong 13 lý do chính đáng liệt kê trong Bộ Luật Thành phố San José (SJMC) Đoạn 17.23.1250(A) được giải thích dưới đây. Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà có hiệu lực từ ngày 16 tháng 6 năm 2017, và đạo luật này được áp dụng cho tất cả những người đang hoặc sẽ thuê nhà.

NHỮNG LOẠI CHUNG CƯ SAU ĐÂY ĐƯỢC LUẬT BẢO VỆ:

Được Bao Gồm

- Căn Hộ Được Ổn Định Giá Thuê *
- Căn Hộ trong bất cứ tòa nhà nhiều căn, ngoại trừ khách sạn và khách sạn nhỏ bên đường (motel)
- Phòng cho khách ở trong nhà ở trọ
- Nhà hay căn ở không có giấy phép **

* “Căn Hộ Được Ổn Định Giá Thuê” nghĩa là căn hộ dưới Đạo Luật Thuê Chung Cư Bao Gồm Căn Hộ trong bất cứ tòa nhà nhiều căn và nhà cho khách ở trọ được xây dựng trên hay trước khi ngày 7 tháng 9 năm 1979.

** “Nhà hay căn ở không có giấy phép” nghĩa là cái tòa nhà hay bộ phận tòa nhà được cho thuê để ở hay ngủ không được ủy quyền và không có giấy phép của Thành Phố.

Nguyên Nhân Chính Đáng Để Chấm Dứt Hợp Đồng:

Tất cả thông báo để chấm dứt hợp đồng thuê nhà phải được nộp trực tiếp vào Chương Trình Ổn Định Giá Thuê tại www.sanjoseca.gov/rent. Người chủ nhà phải nộp bản sao của tất cả thông báo để chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào Thành Phố, kể cả: thông báo 3 ngày, thông báo 30-60-90 ngày, và trát đòi hầu tòa. Theo Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà, tất cả thông báo chấm dứt hợp đồng thuê phải nêu rõ một trong lý do trong Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà.

(Bộ Luật Thành phố San José Đoạn 17.23.1250):

LÝ DO CHÍNH ĐÁNG ĐỂ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Lý do dựa trên hành động hoặc không hành động của người thuê

1. Không trả tiền nhà

Không trả tiền thuê, như qui định của hợp đồng.

2. Vi phạm hợp đồng thuê nhà nghiêm trọng

Người thuê nhà không sửa sự vi phạm trong thời gian hợp lý sau khi nhận được thông báo/cảnh cáo, hay, người thuê nhà thường xuyên vi phạm hợp đồng thuê nhà. Một số vi phạm không thể được coi là vi phạm nghiêm trọng hoặc thường xuyên của hợp đồng thuê: 1) bốn phạm từ bỏ quyền sở hữu; 2) buộc phải giới hạn người ở thêm nếu người thêm là: a) người lệ thuộc/con nuôi; b) con vị thành niên trong sự chăm sóc của Người thuê nhà; c) vợ / chồng; d) người sống chung nhà; e) cha mẹ; miễn là số người lớn trong căn hộ không quá số tối đa ghi trong hợp đồng hay không hơn 2 người lớn trong phòng ngủ.

3. Thiệt hại nghiêm trọng cho căn hộ

Người thuê, sau khi được thông báo bằng văn bản để ngưng và trong thời gian hợp lý sửa chữa, làm thiệt hại đáng kể đến căn hộ, khu vực chung, hoặc khu cho thuê, hơn hao mòn bình thường, và sau khi được thông báo bằng văn bản, từ chối trả phí tổn để sửa sự thiệt hại và ngưng làm những điều được quy định trong tờ thông báo.

4. Từ chối hoặc không đồng ý với một hợp đồng thuê tương tự hoặc mới

Người thuê từ chối hoặc không đồng ý với một hợp đồng thuê tương tự hoặc mới sau khi hợp đồng thuê cũ hết hạn kỳ.

5. Hành Động Phiền Toái

Người thuê, sau khi được thông báo bằng văn bản để ngưng (bao gồm vi phạm luật tiểu bang hoặc liên bang) những hành động phá sự yên ổn và an toàn của chủ nhà và những người thuê nhà khác.

6. Từ chối không cho chủ nhà vào căn hộ

Sau khi được thông báo bằng văn bản, người thuê tiếp tục không cho chủ nhà vào căn hộ, khi hành động của chủ nhà tuân theo Bộ Luật Dân sự California đoạn 1954.

7. Người ở không có phép.

Cho người mượn lại mà không có sự đồng ý của chủ nhà và người mượn không có phép tiếp tục ở lại lúc hợp đồng hết hạn.

8. Hành động phạm tội (Có hiệu lực ngày 15 tháng 6, năm 2018)

Chủ nhà có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà nếu, sau khi được thông báo để đi, họ không đuổi người phạm tội và sửa hợp đồng thuê nhà (nếu cần thiết) trong thời gian hợp lý, bằng một trong hai cách: 1) nộp một lệnh cấm chỉ hoặc cung cấp bằng chứng cho Chủ Nhà các bước tương tự đang được thực hiện để loại bỏ Người Thuê vi phạm luật; 2) loại bỏ Người Thuê vi phạm luật từ hộ thuê và đưa thông báo bằng văn bản tới chủ nhà là Người Thuê bị đuổi. Người Thuê vi phạm có nghĩa là người trưởng thành bị Bồi thẩm đoàn kết tội hoặc "bị giam giữ để trả lời" về tội hình sự hoặc bạo lực, được định nghĩa theo Bộ luật hình sự Đoạn 1192.7, vi phạm trong thời gian thuê nhà và trong vòng 1,000 ft từ khu chung cư. Hồ sơ hình sự trước khi thuê nhà sẽ không được xem như lý do để đuổi người thuê.



Lý Do Chính Đáng Dù Không Có Lỗi

Người thuê được trợ cấp tái định cư khi bị di dời vì lý do số 9-13 và có quyền trở lại căn hộ sau khi chủ nhà đã sửa xong.

9. Sửa chữa đáng kể cho căn hộ

Chủ nhà muốn làm công việc sửa chữa đáng kể tới căn hộ sau khi chủ nhà đã sửa xong:

- Chủ nhà có giấy phép.
- Chủ nhà bắt buộc sửa căn nhà theo luật pháp để bảo vệ sức khỏe và sự an toàn của người thuê.
- Số tiền chi phí sửa nhà hơn mười lần số tiền thuê hàng tháng nhân cho số căn hộ được sửa. Ví dụ, nếu số tiền hàng tháng là \$1,000 và năm căn được sửa, thì tiền chi phí cần phải nhiều hơn \$50,000.
- Vì sửa chữa, Thời gian căn hộ không thể ở kéo dài hơn 30 ngày.
- Chủ nhà thông báo người thuê là họ có quyền trở về sau khi sửa xong và họ được trả tiền giá thuê như trước khi họ đi, hay, nếu người thuê yêu cầu, người chủ cần phải cho mượn, nếu có sẵn, một căn tương tự với giá thuê.

	Studio	1 Phòng Ngủ	2 Phòng Ngủ	3 Phòng Ngủ
Trợ cấp tái định cư căn bản	\$6,925	\$8,400	\$10,353	\$12,414

10. Loại bỏ căn hộ từ thị trường cho thuê theo Đạo luật Ellis

Chủ nhà loại bỏ vĩnh viễn căn hộ từ thị trường cho thuê theo Đạo luật Ellis.

Hộ gia đình thuê nhà được bảo vệ theo Đạo luật Ellis bắt buộc được trả tiền tái định cư dựa theo số phòng ngủ:

	Studio	1 Phòng Ngủ	2 Phòng Ngủ	3 Phòng Ngủ
Trợ cấp tái định cư căn bản	\$6,925	\$8,400	\$10,353	\$12,414
Trợ cấp tái định cư đủ điều kiện	\$2,770	\$3,360	\$ 4,141	\$ 4,966
Trợ cấp đặc biệt	\$1,200	\$1,400	\$ 1,700	\$ 2,000

11. Chủ dọn vào căn hộ

Chủ nhà muốn lấy lại căn nhà để họ hay người trong gia đình, theo luật là bao gồm vợ/chồng, người phối ngẫu, cha mẹ, con cái, anh chị em, dọn vào căn hộ.

Tuy nhiên, trong vòng ba tháng khi căn đó trống, chủ hộ hay người thân bắt buộc phải ở trong căn đó ít nhất 36 tháng.

Nếu người dọn vào là người trong gia đình chủ nhà, họ cần phải ở trong cái căn hộ trong chung cư với chồ ở chính của người chủ và nếu mà căn nhà đó không có căn hộ nào rảnh.

Vui lòng coi bảng số tiền phụ cấp di dời trong mục #10.

12. Lệnh phải dọn nhà đi

Chủ nhà muốn lấy lại nhà vì tuân theo lệnh của tòa hay theo lệnh của cơ quan chính phủ để bỏ trống căn hộ, để tuân thủ theo luật, để hạ giá thuê, hay bất cứ chỉ thị nào khác của thành phố nếu xét thấy cần thiết vì căn hộ đang được cho thuê đã vi phạm Bộ luật Thành Phố San Jose hay những quy luật khác. Trợ cấp tái định cư bắt buộc bao gồm chi phí chỗ ở tạm, chi phí vận chuyển, đồ đạc cần thiết nếu ở nhà tạm, và lưu trữ tài sản của người thuê nhà, cho đến khi người thuê nhà trở về. Xin vui lòng coi bảng số tiền phụ cấp di dời trong mục #10.

13. Căn hộ không có giấy phép làm nơi cư ngụ

Chủ nhà muốn ngưng cho thuê vì căn hộ thuê không có giấy phép. Vui lòng coi bảng số tiền giúp di dời trong mục #10.

PHẦN BẢO VỆ CẤM SỰ TRẢ THÙ, BAO GỒM LUÔN TÌNH TRẠNG DI TRÚ

Chủ nhà không được tiết lộ hoặc đe dọa tiết lộ tình trạng di trú hoặc tình trạng quốc tịch của người thuê nhà cho các cơ quan chức năng vì mục đích trả thù. (Có hiệu lực ngày 15 tháng 6, năm 2018). Người chủ nhà không được:

- Hăm dọa lấy lại nhà,
- Khiến người thuê phải bỏ căn hộ thuê ngoài ý muốn,
- Cho thông báo để chấm dứt hợp đồng,
- Giảm bớt bất kỳ dịch vụ nhà ở nào,
- Báo cáo hoặc đe dọa báo cáo người thuê nhà, gia đình, hoặc cá nhân liên quan đến người thuê với cơ quan di trú,,
- Tăng lên giá thuê với chủ ý trả thù vì người thuê giám đòi hỏi và thực hiện các quyền của người đi thuê.

Tài liệu này chỉ nhằm mục đích thông tin, không phải cho tư vấn pháp lý. Tài liệu này là tóm tắt ngắn gọn về Đạo Luật Bảo vệ Người Thuê Nhà. Vui lòng truy cập trang mạng của chúng tôi tại www.sanjose.ca.gov/rent để biết thêm chi tiết về Đạo Luật Bảo vệ Người Thuê Nhà và xem tài liệu mới nhất.