

ĐẠO LUẬT CHO THUÊ CHUNG CƯ TỜ THÔNG TIN

Đạo Luật Thuê Chung Cư (ARO) có thể được tìm thấy trong Bộ Luật Thành phố San José (SJMC) Chương 17.23, 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 5% và cho phép chủ chung cư nhận được lợi nhuận hợp lý. Tất cả các tòa nhà thuộc quyền của ARO phải đăng thông báo được theo quy định của thành phố cho biết rằng ARO áp dụng cho tòa nhà đó. Thông báo này phải được đặt ở vị trí dễ nhìn thấy trong mỗi tòa nhà có một hoặc nhiều căn hộ của ARO. Ngoài ra, người thuê nhà phải được cung cấp thông báo ARO khi thuê.

ĐẠO LUẬT NÀY ÁP DỤNG CHO:

- Bao gồm hầu hết các căn hộ cho thuê được xây dựng trước ngày 7 tháng 9 năm 1979
- Các đơn vị có được một phần do chính phủ trợ cấp (bao gồm cả Mục 8), nơi đơn vị được hoặc đã được thuê vào ngày 7 tháng 9 năm 1979

ĐẠO LUẬT NÀY KHÔNG ÁP DỤNG CHO:

- Các căn hộ cho thuê được xây dựng sau ngày 7 tháng 9 năm 1979
- Duplexes
- Condominiums
- Townhouses
- Nhà ở Riêng

Tài liệu này là tóm tắt ngắn gọn về ARO. Vui lòng truy cập trang mạng của chúng tôi tại www.sanjoseca.gov/rent hoặc gọi 408-975-4480 để biết chi tiết về ARO.

ARO TÓM TẮC

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

- 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.(SJMC Chương 17.23.310).
- 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. (SJMC Chương 17.23.300(A))
- 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. (SJMC Chương 17.23.320(A))
- 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 B 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. (SJMC Chương 17.23.320(C))
- 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 Housing. (SJMC Chương 17.23.310(D))

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

CÁC KHOẢN LỆ PHÍ ĐƯỢC TÍNH?

- Phí thay thế 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)

KHÔNG CHO PHÉP CHỦ NHÀ THU PHÍ NHỮNG KHOẢN SAU ĐÂY

- Tăng thêm tiền thuê cho trẻ vị thành niên, con nuôi, vợ / chồng, 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



Chương Trình Ổn Định Giá Thuê
Bộ Gia Cư, Thành Phố San Jose
200 East Santa Clara St, Tầng 12, San José, CA 95113
408-975-4480 • www.sanjoseca.gov/rent • RSP@sanjoseca.gov

V8/15/2018

QUY TRÌNH ĐƯA ĐƠN

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

Người Thuê Nhà (SJMC Chương 17.23.350(A))

- Tiền thuê tăng hơn 5% hoặc nhiều hơn một lần tăng trong 12 tháng, miễn các chủ sở hữu chi phiếu thuê nhà
- 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 (SJMC Chương 17.23.350(B), 17.23.315)

- **Lợi Nhuận Hợp Lý:** Để yêu cầu tăng tiền thuê vượt quá mức tăng chung hàng năm để thu được lợi tức công bằng.
- **Đầu Tư Cải Thiện Chung Cư:** Danh sách những cải tiến này có thể tìm thấy trong Phụ lục B của Quy chế. Sự cải tiến phải được hoàn thành trong vòng 12 tháng trước khi nộp đơn.
- **Yêu cầu tăng tiền thuê nhà một lần (RUBS):** Cho các thỏa thuận về nước, cống rãnh và / hoặc rác thải, ga và điện.

Đơn Dành Cho Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Cùng Nộp (SJMC Chương 17.23.350(C))

Dịch vụ nhà ở mới hoặc bổ sung thêm

- **Thanh toán phí một lần:** Không vượt quá 5% tiền thuê hàng tháng hoặc tiền đặt cọc tăng thêm, theo Bộ luật Dân sự Mục 1950.5 (Quy định ARO Chương 10.01)
- **Tăng tiền thuê nhà lên tới 5% cho người thuê nhà thêm:** Mức tăng không áp dụng khi người thuê nhà thêm là vợ / chồng của người thuê nhà, cha mẹ, con cái phụ thuộc hoặc nuôi dưỡng hoặc trẻ vị thành niên trong chăm sóc của Người thuê nhà. Sự gia tăng như vậy sẽ chấm dứt khi người cư ngụ bổ sung rời đi. (Quy định ARO Chương 10.02)
- **Phí đậu xe:** Phí không được vượt quá \$50 một tháng (Quy định ARO Chương 10.03)

Xin lưu ý rằng tài liệu này chỉ dành cho mục đích thông tin. Đây không phải tư vấn pháp lý. Tờ dữ kiện có thể không đầy đủ vì nó là một bản tóm tắt ngắn gọn về ARO. Vui lòng truy cập trang web của chúng tôi tại www.sanjoseca.gov/rent để có tờ thông tin cập nhật nhất và chi tiết đầy đủ về ARO.