

# ĐẠO LUẬT ELLIS THÔNG TIN

## VỀ ĐẠO LUẬT ELLIS

Đạo Luật Ellis của Thành Phố là quá trình cho chủ nhà có đơn vị trong Đạo Luật Thuê Chung Cư và có kế hoạch để thể phá hủy các căn hộ ra khỏi thị trường cho thuê nhà. Đạo Luật Ellis áp dụng cho các tòa nhà có từ bốn đơn vị trở lên cho đến ngày 8 tháng 6 năm 2018 sau đó áp dụng cho các tòa nhà có từ **ba đơn vị trở lên**. Đạo Luật tạo ra một quy trình để ban hành thông báo Ellis cho người thuê nhà. Đạo Luật cũng cần ghi lại biên bản tóm tắt, cung cấp các quyền lợi di dời, và cho quyền của người thuê để trở về lại và thuê lại các đơn vị được trả lại thị trường.

Ngoài ra, Đạo Luật Ellis có quy định rằng các chung cư có Giá Thuê Ổn Định. Khi các căn hộ cho thuê mới này được xây dựng, tất cả các căn hộ đều phải tuân theo Đạo Luật Thuê Chung Cư. Có hiệu lực vào ngày 8 tháng 6 năm 2018, 50% căn hộ mới được xây dựng hoặc cùng số lượng căn hộ đã bị rút khỏi thị trường phải tuân theo Đạo Luật Thuê Chung Cư. Chủ nhà sẽ có cơ hội để miễn các yêu cầu này nếu 20% số căn hộ mới được xây dựng như nhà ở cho thuê có giá phải chăng (hoặc "Affordable") được xây dựng phù hợp với yêu cầu của Đạo Luật Inclusionary. Ngoài ra, 5% các đơn vị mới tự nguyện bị hạn chế ở mức 100% AMI và được xây dựng phù hợp với các tiêu chuẩn theo Đạo Luật Inclusionary.

Đạo Luật Ellis cũng bao gồm chung cư xây dựng sau năm 1979. Đạo Luật Ellis cho phép chủ nhà không tuân theo Đạo Luật Thuê Chung Cư nếu họ cung cấp thông báo 120 ngày về dịch vụ tư vấn thu hồi và di dời cho người thuê bị ảnh hưởng. Những chung cư này không phụ thuộc vào yêu cầu trả tiền hỗ trợ di dời cơ sở đủ điều kiện hoặc cung cấp quyền lợi trở lại.

## PHÁ HỦY CÁC CĂN HỘ RA KHỎI THỊ TRƯỜNG CHO THUÊ NHÀ

Đạo Luật Ellis quy định rằng tất cả người thuê nhà có thể được ít nhất 120 ngày để di dời khi họ nhận được Thông báo Ý Định Rút Khỏi thị trường từ chủ nhà. Thông tin bên dưới nhằm cung cấp bản tóm tắt về Đạo Luật.

#	Thời Gian	Hoạt Động Hoặc Sự Kiện	Trách Nhiệm Của Người Thuê Nhà Hoặc Chủ Nhà
Ý Định Rút Khỏi Thị Trường			
1		Thông Báo Ý Định Phá Hủy Các Căn Hộ Ra Khỏi Thị Trường Cho Thuê Nhà (hoặc "Thông báo") được cung cấp cho người thuê nhà (nếu có) <ul style="list-style-type: none"><li>Thanh toán Trợ cấp cơ sở được gửi vào Escrow</li><li>Phí được thanh toán cho Thành phố</li></ul>	Chủ Nhà
2	<b>Trong vòng 10 ngày</b> kể từ ngày gửi Thông Báo cho người thuê nhà	Copy of the Withdrawal Notice(s) delivered to the Director Bản copy Thông Báo đã được giao cho Giám Đốc	Chủ Nhà
3	<b>Trong vòng 10 ngày</b> kể từ ngày gửi Thông Báo cho Thành Phố	Biên bản ghi memorandum tóm tắt hạn chế bất động sản cho 10 năm.	Chủ Nhà
4	<b>120 ngày</b> kể từ ngày gửi Thông Báo cho Thành Phố	Ngày có hiệu lực sớm nhất cho kế hoạch để thể phá hủy các căn hộ ra khỏi thị trường cho thuê nhà; hoặc ngày sớm nhất để cung cấp thông báo 3 ngày cho người thuê.	Chủ Nhà
5	<b>1 Năm</b> kể từ khi gửi Thông Báo cho Thành Phố	Ngày có hiệu lực sớm nhất nếu gia đình cho thuê bao gồm một hoặc nhiều nhóm cần hỗ trợ đặc biệt <ul style="list-style-type: none"><li>Người cao tuổi (62+): một năm</li><li>Bệnh nan y: một năm</li><li>Bệnh nặng: một năm</li><li>Cá nhân bị khuyết tật: một năm</li><li>Các gia đình có trẻ em ở độ tuổi đi học (K-12): 120 ngày hoặc 60 ngày sau khi hết năm học hiện tại, tùy theo mức nào với nhiều thời gian hơn</li></ul>	Chủ Nhà & Người Thuê Nhà
6	Sau khi người thuê nhà nhận được Thông Báo	Chủ nhà phải gửi Báo Cáo Hoạt Động hàng tháng cho Thành Phố và bao gồm hoạt động dọn ra khỏi nhà.	Chủ Nhà



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

## Hạn Chế Dưới Đạo Luật Thuê Chung Cư (Re-Control) & Trở Lại Thị Trường Cho Thuê

7	120 ngày trước khi được cho thuê lại	Chủ nhà phải gửi báo cáo cho người thuê nhà về quyền trở lại cho thuê nhà.	Chủ Nhà
8	Trong vòng 5 năm ra khỏi thị trường cho thuê nhà	<p>Chủ nhà phải thông báo cho City về ý định trở lại căn hộ cho thị trường cho thuê nhà trong các điều kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Người thuê nhà có quyền trở lại căn hộ.</li> <li>Căn hộ được trả lại thị trường sau khi thời gian bị hạn chế dưới Đạo Luật Thuê Chung Cư</li> <li>Khi các căn hộ bị phá hủy và các căn hộ mới được xây dựng, Đạo Luật Thuê Chung Cư áp dụng cho số lượng nào lớn hơn: 1) 50% căn hộ xây mới; hoặc 2) số lượng các đơn vị đã bị phá hủy trước đó. (thay đổi có hiệu lực ngày 8 tháng 6 năm 2018)</li> </ul>	Chủ Nhà & Người Thuê Nhà
9	Trong vòng 10 năm rút tiền	<p>Chủ nhà phải thông báo cho Thành Phố về ý định trở lại cho thuê nhà.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Người thuê nhà trước đó có quyền di chuyển trở lại</li> </ul>	Chủ Nhà & Người Thuê Nhà

## HỖ TRỢ DI CHUYỂN

Khi chủ nhà có kế hoạch để thể phá hủy các căn hộ ra khỏi thị trường cho thuê nhà (cho đến ngày 8 tháng 6 năm 2018, ba đơn vị không được bảo vệ), chủ nhà cần phải trả tiền Hỗ Trợ Di Chuyển hai khoản thanh toán, bao gồm Hỗ Trợ Cơ Sở và, nếu được, Hỗ Trợ Đủ Điều Kiện. Quá trình của các lợi ích di chuyển là sau đây:

THÀNH PHỐ SAN JOSE - HỖ TRỢ DI CHUYỂN*				
CÓ 3 LOẠI HỖ TRỢ DI CHUYỂN	Phòng Ngủ Studio	1 Phòng Ngủ	2 Phòng Ngủ	3 Phòng Ngủ
	Hỗ Trợ Cơ Sở	\$ 6,925	\$ 8,400	\$ 10,353
Hỗ Trợ Đủ Điều Kiện. (40% của Tổng số Hỗ Trợ Cơ Sở)	\$ 2,770	\$ 3,360	\$ 4,141	\$ 4,966
<b>Hỗ Trợ Cơ Sở Hỗ Trợ Đủ Điều Kiện</b>	<b>\$ 9,695</b>	<b>\$ 11,760</b>	<b>\$ 14,494</b>	<b>\$ 17,380</b>
<b>Hỗ Trợ Đặc Biệt (cho chi phí di chuyển)</b>	<b>\$ 1,200</b>	<b>\$ 1,400</b>	<b>\$ 1,700</b>	<b>\$ 2,000</b>

\* Số tiền do Hội Đồng Thành Phố quy định thông qua nghị quyết sẽ được điều chỉnh mỗi năm; mức tăng sẽ bằng số tiền dưới đây nhân với tỷ lệ phần trăm tăng (nếu có) trong Chỉ Số Giá Tiêu Dùng - Thuê cho tất cả người tiêu dùng đô thị trong khu vực San-Francisco-Oakland-Hayward.

### CHỦ NHÀ

### NGƯỜI THUÊ NHÀ

#### Hỗ Trợ Cơ Sở

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Khi Gửi Tiền Vào Tài Khoản Ký Quỹ (Escrow)</b> - Tại thời gian gửi Thông Báo ý cho người thuê nhà</li> <li><b>Tiêu chuẩn tài khoản ký quỹ (Escrow)</b> - Ngân hàng San José hoặc công ty ký quỹ thương mại</li> <li><b>Phân Tiền Hỗ Trợ</b> - Không chịu trách nhiệm hoặc có trách nhiệm chia tiền giữa các hộ gia đình</li> <li><b>Phí Thanh Toán</b> - Thanh toán phí cho Thành Phố để tư vấn di dời cho người thuê nhà</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Loại lợi ích - Dựa trên số lượng phòng ngủ bedrooms</b></li> <li><b>Rút tiền tài khoản ký quỹ (Escrow)</b> - Ngay lập tức từ ký quỹ</li> <li><b>Dịch Vụ Chuyên Gia Tái Định Cư</b> - Nhận các dịch vụ bao gồm một trang web, thông tin hiện tại và kế hoạch di dời. Bao gồm các dịch vụ cho người thuê có trình độ tiếng Anh hạn chế.</li> </ul> |
|--|--|

#### Hỗ Trợ Đủ Điều Kiện

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>Khi Nào Gửi Tiền Vào Tài Khoản Ký Quỹ (Escrow)</b> - Ngay khi đủ điều kiện và được xác minh</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Trình Độ Chuyên Môn</b> - Khi có ít nhất một người thuê nhà là một trong những người sau đây: 1) thu nhập thấp, 2) 62+ tuổi trở lên, 3) có khuyết tật, 4) bị bệnh nan y, 5) thảm họa, hoặc 6) có quan hệ nuôi dưỡng hoặc gia đình với một đứa trẻ dưới 18 tuổi được ghi danh vào các trường K-12</li> <li><b>Rút Tiền Từ Ký Quỹ</b> - Cho dù trước đó: 1) ngày làm việc đầu tiên sau khi đưa ra thông báo 30 ngày, hoặc 2) Ngày cuối cùng của thuê nhà và chủ sở hữu đã nhận được tiền thuê</li> </ul> |
|---|--|

#### Hỗ Trợ Đặc Biệt

Số tiền hỗ trợ di chuyển này được áp dụng khi một gia đình thuê nhà chấp nhận đề nghị của một căn hộ thay thế cho thuê thay vì căn cứ và sự trợ giúp đủ tiêu chuẩn.

#### Tiền Đặt Cọc

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>Hoàn Trả Tiền Đặt Cọc</b> - Hoàn lại bất kỳ khoản tiền đặt cọc</p> | <p><b>Trả tiền nhà</b> - Phải trả tiền thuê nhà cho đến ngày cuối cùng và chuẩn bị dọn ra</p> |
|--|---|