

Chỉ Dẫn Tài Nguyên cho Nhà Di Động



Housing

Thành Phố San José - Gia Cư, 200 East Santa Clara Street, San José, CA 95113

www.sjhousing.org

1.5k/4.07

BAN GIA CƯ THÀNH PHỐ SAN JOSÉ



*Thành Phố
San José
cam kết bảo
vệ quyền
gia cư của
những
người sống
trong nhà
di động và
chủ nhân
khu đất
thông qua
các thông
tin và tài
nguyên
nhằm cải
tiến mối
quan hệ
giữa cư
dân-chủ
nhân trong
cộng đồng
nhà di
động.*

Nội Dung

Nhập Đề	4
Tiểu Sử	5
Mục Đích	5
Điều Hành Sắc Lệnh	6
Ủy Ban Cố Vấn Nhà Di Động (Mobilehome Advisory Commission, hay MAC)	6
Khái Quát Sắc Lệnh Nhà Di Động	6
Bảng Phần Trăm Tăng Tối Đa Thường Niên (Maximum Annual Percentage Increase, hay MAPI).	7
Công Thức Phần Trăm Tăng Tối Đa Thường Niên (Maximum Annual Percentage Increase, hay MAPI)	7
Phân Suất Lãi Công Bằng cho Chủ Nhân Khu Đất cho Nhà Di Động	8
Nộp Đơn Kiến Nghị	9
Tiến Trình Điều Trần	10
Chi Phí Nhà Di Động	11
Chia Sẻ Chi Phí Nhà Di Động	11
Miễn Trừ Sắc Lệnh	12
Phân Bố Khu Đất cho Nhà Di Động	13
Khuộc Từ Trách Nhiệm	13
Khu đất cho Nhà Di Động Theo Bản Đồ Khu Vực Hội Đồng Thành Phố	14
Các Thắc Mắc Thông Thường	
• Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động	15
• Kiểm Soát Tăng Tiền Thuê	16
• Giám Dịch Vụ	22
Hỏi và Đáp Bên Ngoài Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động	
• Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm	24
• Thông Báo Bằng Văn Bản	24
• Đuổi Ra	26
• Trả Đũa	28
• Gia Cư Công Bằng	28
• Hòa Giải	29
• Sức Khỏe & An Toàn	29
• Chi Phí & Chia Sẻ Chi Phí	31

Nội Dung

Các Số Điện Thoại Tài Nguyên	
• Dịch Vụ Khẩn Cấp/An Toàn Công Cộng	34
• Chánh Phủ	34
• Tòa Án	34
• Gia Cư Công Bằng	34
• Dịch Vụ Pháp Lý	35
• Dịch Vụ Hòa Giải	35
• Hội Biện Hộ Nhà Di Động	35
• Khu Đất	35
• Giải Trí	35
• Công Dân Lão Niên	35
• Dịch Vụ Giải Trí Tuổi Trẻ	35
• Tiện Ích	35
Mạng Lưới Trên Internet	36
Bảng Phân Công cho Khu Đất Nhà Di Động	37

Ấn bản này có thể có sẵn ở các dạng thay thế khác như, chữ Braille, in to hơn, băng nghe hoặc đĩa vi tính khi được yêu cầu. Xin gọi số 408.294.9337 để yêu cầu.



**Chào Mừng Quý Vị
đến với**

Chỉ Dẫn Tài Nguyên cho Nhà Di Động

Nhập Đề

THÀNH PHỐ SAN JOSE cam kết bảo vệ quyền gia cư của người sống trong nhà di động và chủ nhân khu đất thông qua các thông tin và tài nguyên nhằm cải tiến mối quan hệ của họ trong cộng đồng nhà di động. Mục đích của Chỉ Dẫn Tài Nguyên cho Nhà Di Động này là giúp quý vị hiểu rõ hơn về quy định của Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động của Thành Phố San José (Luật Thành Phố San José - Chương 17.22). Chỉ dẫn này cung cấp khái quát về kiểm soát thuê mướn và nêu các thắc mắc thông thường (Frequently asked questions, hay FAQ). Quý vị có thể lấy một bản Sắc Lệnh và Quy Định Thuê Mướn Nhà Di Động tại:



City of San José, Housing Department
Rental Rights & Referrals Program
200 East Santa Clara Street
San José, CA 95113-1905
408.975.4480
www.sjhousing.org

Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động bổ túc cho Đoạn 798 đến 799.6 của Luật Cư Trú Nhà Di Động (*Mobilehome Residency*), BỘ DÂN LUẬT, TIỂU BANG CALIFORNIA chỉ phối khu đất cho nhà di động. Quản lý phải cung cấp cho chủ nhà một bản tài liệu này vào ngày 1 tháng Hai mỗi năm. Gia chủ nào chưa nhận được bản Luật Cư Trú Nhà Di Động nên yêu cầu quản lý cung cấp một bản hay viếng thăm mạng lưới:
www.leginfo.ca.gov/calaw.html, chọn Bộ Dân Luật, và tìm 798.

Tiểu Sử

Vào năm 1979, Hội Đồng Thành Phố San José chỉ định một nhóm đặc nhiệm để giải quyết các vấn đề thuê mướn nhà. Vào tháng Bảy năm 1979, Hội Đồng Thành Phố đã thông qua Sắc Lệnh Ổn Định Thuê Mướn đối với khu đất cho nhà di động và căn hộ. Sắc Lệnh có hiệu lực ngay năm đó. Tiếp theo, Hội Đồng Thành Phố đã thiết lập Chương Trình Hòa Giải Tranh Chấp Thuê Mướn để điều hành Sắc Lệnh. Vào năm 1985, Hội Đồng Thành Phố bỏ phiếu chia Sắc Lệnh Ổn Định Thuê Mướn thành hai Sắc Lệnh khác nhau: Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động, Chương 17.22, và Sắc Lệnh Thuê Mướn Căn Hộ, Chương 17.23. Vào năm 2002, chương trình chuyển sang Ban Gia Cư và được đổi tên thành Chương Trình Quyền Hạn & Giới Thiệu Thuê Mướn (Rental Rights & Referrals Program, hay Chương Trình RRR).



Mục đích của Chỉ Dẫn Tài Nguyên Nhà Di Động là cung cấp tham khảo đơn giản về Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động và chỉ dẫn tham khảo nhanh các tài nguyên nhà di động.

Điều Hành Sắc Lệnh

Chương trình RRR điều hành Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động và cung cấp nhân viên thành phố để hỗ trợ cho Ủy Ban Cố Vấn Nhà Di Động (Mobilehome Advisory Commission, hay MAC).

Ủy Ban Cố Vấn Nhà Di Động (MAC)

Chức năng của MAC năm hội viên là đề nghị với Hội Đồng Thành Phố về các luật lệ, quy định, tu chính, và/hoặc thay đổi có thể cần thiết nhằm bảo đảm hoạt động và điều hành Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động. Các ủy viên đưa ra đề nghị cho Hội Đồng Thành Phố và Ban Điều Hành về mức thuê mướn nhân viên cần thiết để hoạt động và duy trì tiến trình hòa giải và điều trần hành chánh để ra trong Sắc Lệnh, và để chuẩn bị những báo cáo bán niên và ngân quỹ đề nghị liên quan đến các hoạt động hiện tại và trong tương lai của Chương Trình RRR. MAC hoạt động với tư cách là cố vấn cho Hội Đồng Thành Phố.

Đoạn 2.08.3420 của Bộ Luật Thành Phố nêu rõ rằng một Ủy Viên sẽ do tổ chức chủ nhân khu đất đề nghị; một Ủy Viên sẽ do tổ chức gia chủ (người sống trong nhà di động) đề nghị; và ba Ủy Viên sẽ là người trung lập và không phải là cư dân của khu đất hay đại diện của chủ nhân khu đất.

Khái Quát Sắc Lệnh Nhà Di Động

Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Thành Phố San José bao gồm năm mươi tám khu đất cho nhà di động và 10,649 lô đất cho nhà di động ở Thành Phố San José. Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động cho phép tăng tiền thuê mướn mà không cần có Điều Trần Hành Chánh khi tiền tăng không vượt quá số Phần Trăm Tăng Tối Đa Thường Niên (Maximum Annual Percentage Increase, hay MAPI). MAPI là 75% tăng trong Chỉ Số Giá Tiêu Dùng (Consumer Price Index, hay CPI) Tất Cả Các Mục Tháng Tư ở San Francisco-Oakland-San José, tối thiểu là 3% và tối đa là 7%. MAPI áp dụng cho tất cả các loại tăng tiền thuê, ngày có hiệu lực từ ngày 1 tháng Mười cho đến ngày 30 tháng Chín năm sau. Ngày tăng tiền thuê được tính vào một ngày giáp năm cho mỗi khu đất.

Từ năm 1986 đến 1992, cho phép tăng 5% hàng năm. Phần trăm như mô tả ở trên được lập vào năm 1993 với mức tối thiểu 3% và tối đa 7%. *Tham khảo Sắc Lệnh Nhà Di Động, Phần 4, Số Tăng Tiền Thuê Được Phép.*

Bảng Phần Trăm Tăng Tối Đa Thường Niên (Maximum Annual Percentage Increase, hay MAPI)

Bảng Tăng Tiền Thuê Mướn Thường Niên Được Phép sau đây là từ năm 1993 đến 2006, có hiệu lực từ ngày 1 tháng Mười cho đến 30 tháng Chín. Tham khảo bảng dưới đây:

PHẦN TRĂM TĂNG TỐI ĐA THƯỜNG NIÊN	
Năm	Tiền thuê mướn tăng tối đa
1993 - 1999	3%
1999 - 2000	3.5%
2000 - 2001	3%
2001 - 2002	4.4%
2002 - 2006	3%

Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động cấm tăng quá một lần trong thời gian (12) mười hai tháng, khi thuê mướn tiếp tục. Theo Luật Cư Trú Nhà Di Động California và Sắc Lệnh *Thuê Mướn Nhà Di Động* của Thành Phố San José, quản lý phải thông báo tăng tiền thuê cho gia chủ biết trước (90) chín mươi ngày. Chủ tài sản đề nghị tăng tiền thuê mướn vượt quá MAPI phải nộp Đơn Kiến Nghị Điều Trần cho Chương Trình RRR của Thành Phố.

Công Thức Phần Trăm Tăng Tối Đa Thường Niên (Maximum Annual Percentage Increase, hay MAPI)

Dưới đây là công thức Phần Trăm Tăng Tối Đa Thường Niên (Maximum Annual Percentage Increase, hay MAPI). Dữ liệu của Bộ Lao Động Hoa Kỳ, Ban Thống Kê Lao Động tại www.bls.gov. Thống kê dữ liệu Chỉ Số Giá Tiêu Dùng (Consumer Price Index, hay CPI) Tất Cả Các Mục ở San Francisco - Oakland - San José là 202.5 vào tháng Tư năm 2005 và tăng lên 208.9 vào tháng Tư năm 2006. Các con số tiêu biểu cho chỉ số đánh giá giá hàng hóa và dịch vụ mà người tiêu dùng mua trong một tháng.

Vào tháng Tư năm 2006, CPI tăng 3.2%. MAPI được tính ở ba tam cá nguyệt của CPI và 75% của 3.2% là 2.4%, tuy nhiên, Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động cho phép tăng tiền thuê tối thiểu 3%. Do đó, MAPI từ ngày 1 tháng Mười năm 2006 đến 30 tháng Chín năm 2007 được điều chỉnh cho tới 3%.

Thí dụ: Giả sử tiền thuê của gia chủ là \$500.00 một tháng và ông/bà ấy nhận được Thông Báo Tăng Tiền Thuê là 3%, cách tính sẽ như sau:

$$\$500.00 + [\$500 \text{ (tiền thuê hiện tại)} \times .03(\% \text{ tăng})] = \$515.00$$

Trong thí dụ ở trên, tiền thuê mới của gia chủ là \$515.00 một tháng.

Mỗi năm vào tháng Sáu, Chương Trình RRR cung cấp cho chủ nhân khu đất thông báo của MAPI. Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động yêu cầu chủ nhân khu đất dán một bản thông báo trong văn phòng khu đất cho nhà di động và thông báo tăng tiền thuê cho gia chủ biết trước tối thiểu (90) chín mươi ngày.

Phân Suất Lợi Công Bằng cho Chủ Nhân Khu Đất cho Nhà Di Động

Lợi tức và chi phí từ năm 1985 được điều chỉnh chống lạm phát và so sánh với lợi tức và chi phí hiện tại. *Thí dụ,* nếu lợi tức hiện tại của khu đất cho nhà di động, sau khi trả chi phí, không nhiều bằng năm 1985 (khi điều chỉnh theo lạm phát), thì chủ nhân khu đất có thể tăng tiền thuê hơn số Phần Trăm Tăng Tối Đa Thường Niên (Maximum Annual Percentage Increase, hay MAPI). Tuy nhiên, một số loại giá và chi phí không được cho phép tăng. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động, Phần 4, Tăng Tiền Thuê Được Phép.*

Nộp Đơn Kiến Nghị

Chủ nhân khu đất yêu cầu tăng tiền thuê hơn MAPI phải nộp Đơn Kiến Nghị cho Chương Trình RRR. Chủ nhân khu đất phải thông báo cho gia

chủ biết việc này. Kiến Nghị Nhà Di Động phải ghi tên và địa chỉ của chủ nhân khu đất và gia chủ bị tăng tiền thuê, giấy ghi ngày tăng tiền thuê có hiệu lực, và tất cả tài liệu liên quan đến tăng tiền thuê để nghị. Ngoài ra, chủ nhân khu đất phải nộp Kiến Nghị phải nộp ít nhất (95) chín mươi lăm ngày niên lịch, nhưng không quá (120) một trăm hai mươi ngày niên lịch trước ngày tăng tiền thuê. Thông báo phải dán tại văn phòng khu đất cho nhà di động. Không nộp Kiến Nghị đúng hạn có thể ảnh hưởng đến kết quả

yêu cầu. Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động có chỉ dẫn đặc biệt để nộp Kiến Nghị. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động, Phần 6, Kiến Nghị Thuê Mướn của Chủ Đất, và Chương 17.22.700 đến 17.22.720.*



Tiến Trình Điều Trần

Tiến trình điều trần bao gồm Họp Trước Khi Điều Trần và Điều Trần Hành Chánh. Viên Chức Điều Trần Hành Chánh do Thành Phố chỉ định sẽ tiến hành tất cả các buổi điều trần. Buổi họp trước khi điều trần được tổ chức để duyệt xét tài liệu được trình tại buổi Điều Trần Hành Chánh, để Viên Chức Điều Trần Hành Chánh xác định chương trình nghị sự cho buổi Điều Trần Hành Chánh, và cho tất cả các bên cơ hội nêu bất cứ vấn đề không tranh cãi được. Bất cứ xác định thủ tục nào được nêu ra tại buổi Họp Trước Khi Điều Trần sẽ ràng buộc tất cả các bên tại buổi Điều Trần Hành Chánh.

Tại buổi Điều Trần Hành Chánh, Viên Chức Điều Trần Hành Chánh có quyền nghe và duyệt xét tất cả các chứng cứ và lời khai của tất cả các bên liên quan. Một khi có tất cả các chứng cứ và lời khai, Viên Chức Điều Trần Hành Chánh chủ trì sẽ lấy quyết định cuối cùng bằng văn bản, đó là điều ràng buộc pháp lý. Nhân viên chương trình sẽ gửi một bản quyết định cho tất cả các bên bằng đường bưu điện. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động, Phần 7, Điều Trần Hành Chánh, từ Chương 17.22.750 đến 17.22.850.*

- 10 Viên Chức Điều Trần Hành Chánh chủ trì, chủ nhân khu đất, và (những) người sống trong nhà di động, cùng với nhân chứng và đại diện của mình, có thể tham dự buổi Điều Trần Hành Chánh. Nhân viên chương trình cũng có thể tham dự để đánh giá chương trình. Kiến nghị và bất cứ chứng cứ nào, như băng ghi âm, các tài liệu khác, và bản sao các quyết định là hồ sơ công cộng chính thức. Có thể được yêu cầu những tài liệu này bằng cách nộp “*Mẫu Yêu Cầu Hồ Sơ Công*” (*Public Record Request Form*)



cho Thành Phố San José, Văn Phòng Thư Ký Thành Phố. Chủ nhân khu đất không nên yêu cầu hay chấp nhận tăng tiền thuê hơn mức tăng được phép trừ khi Viên Chức Điều Trần Hành Chánh cho phép.

Chi Phí Nhà Di Động

Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động cho phép tính “Phí Tranh Chấp Tiền Thuê” cho mỗi lô nhà di động để khôi phục tiền thành phố điều hành Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động. Phí năm 2006 là \$6.26 mỗi lô cho nhà di động. Ủy Ban Cố Vấn Nhà Di Động sẽ nộp đề nghị tính phí thường niên cho Hội Đồng Thành Phố. Lô đất cho nhà di động trong Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động phải theo phí đã tính. “Phí Tranh Chấp Tiền Thuê” do nghị quyết của Hội Đồng Thành Phố thông qua là cuối cùng. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động, Phần 8, Chi Phí.*

Chia Sẻ Chi Phí Nhà Di Động

Chủ nhân khu đất chịu trách nhiệm trả tiền tất cả các lô đất cho nhà di động nêu trong Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động vào hay trước ngày 31 tháng Giêng mỗi năm. Chủ nhân khu đất có thể để cho gia chủ trả một nửa chi phí. *Thí dụ*, nếu Phí Nhà Di Động là \$6.26 cho mỗi lô đất cho nhà di động, thì chủ nhân khu đất có thể để cho gia chủ trả \$3.13. Chi Phí Nhà Di Động này là riêng với tiền thuê căn bản. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động, Chương 17.22.920.*

Lưu ý: Các chi phí khác trên lô đất có thể được chia sẻ. Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động, Đoạn 798.49.

Miễn Trừ Sắc Lệnh

Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động không áp dụng cho:

- lô nhà di động do chủ nhân khu đất ở,
- lô thuê mướn có giấy phép điện, nước, và nước thải sau ngày 7 tháng Chín năm 1979,
- tài sản do cơ quan chính phủ sở hữu hay điều hành,
- nhà di động hay lô đất cho nhà di động được Chương Trình Trợ Giúp Gia Cư trợ cấp tiền thuê, và
- thỏa thuận thuê mướn, do quản lý và gia chủ tự nguyện ký, đáp ứng tất cả các tiêu chuẩn sau đây:
 - Thỏa thuận thuê mướn ký vào ngày hay sau ngày 1 tháng Giêng, 1986
 - Thời hạn của thỏa thuận thuê mướn hơn 12 tháng
 - Lô đất cho nhà di động theo thỏa thuận thuê mướn là để chủ nhà di động ở thật sự
 - Đoạn đầu tiên của thỏa thuận thuê mướn có nêu điều khoản thông báo cho gia chủ biết là lô đất cho nhà di động sẽ được miễn trừ sắc lệnh

Lưu ý: Các lô đất cho nhà di động có giấy phép trước ngày 7 tháng Chín, 1979 và thỏa thuận thuê mướn dài hạn đã hết hạn được bao gồm trong Sắc Lệnh. Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động, Phần 3, Miễn Trừ.

Phân Bố Khu Đất cho Nhà Di Động

THÀNH PHỐ SAN JOSE

**KHU ĐẤT CHO NHÀ DI ĐỘNG
THEO KHU VỰC HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ
TỪ THÁNG GIÊNG 2006**

Khu vực	Số khu đất	Số lô đất
1	1	111
2	7	1,831
3	5	420
4	11	2,673
5	4	275
6	3	439
7	20	3,426
8	4	745
9	0	0
10	3	729
Tổng cộng	58	10,649

Khước Từ Trách Nhiệm - Bản chỉ dẫn này không thay thế cho Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động. Thành Phố San José không chịu trách nhiệm về chất lượng dịch vụ do các cơ quan không phải của thành phố cung cấp. Thông tin trong danh sách này là chính xác vào thời điểm in ấn. Nếu quý vị gặp khó khăn khi liên lạc với người cung cấp dịch vụ, xin xem danh bạ điện thoại hay dò tìm trên Internet. Muốn biết thêm thông tin, viếng thăm mạng lưới của chúng tôi tại www.sjhousing.org hoặc liên lạc với Chương Trình Quyền Hạn Thuê Mướn & Giới Thiệu theo số 408.975.4480.

Các Thắc Mắc Thông Thường

SẮC LỆNH THUÊ MướN NHÀ DI ĐỘNG

Hỏi Làm sao tôi có thể lấy một bản Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động của thành phố?

Đáp Viếng thăm mạng lưới của thành phố tại: www.housing.org hoặc gọi cho Chương Trình RRR theo số 408.975.4480 để biết thêm thông tin về Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động (*Bộ Luật Thành Phố San Jose - Chương 17.22*).

Hỏi Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động định nghĩa “nhà di động” như thế nào?

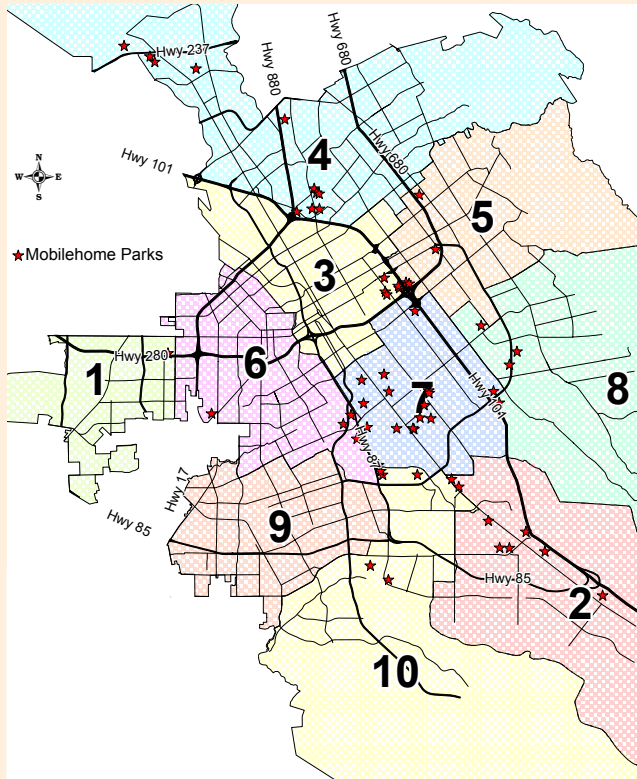
Đáp Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động coi “nhà di động” là bất cứ cấu trúc nào có thể di chuyển được bao gồm nơi ở đơn, có hay không có nền. Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động bao gồm xe kéo và các cấu trúc khác mà Tiểu Bang California có thể không đòi hỏi phải đăng ký như nhà di động. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22.160.*

Hỏi Cho thuê lại nhà di động có được đề cập trong Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động của Thành Phố không?

Đáp Nếu gia chủ cho thuê lại nhà mình và nhà không còn là nơi cư ngụ chánh của gia chủ nữa, thì tiền thuê khoảng trống vẫn phải theo kiểm soát thuê mướn nếu thỏa thuận thuê mướn cho phép gia chủ cho thuê lại. Nếu gia chủ không cho thuê lại và nhà không còn là nơi cư ngụ chánh của gia chủ nữa, thì có thể không áp dụng kiểm soát thuê mướn. *Tham khảo Luật Cư Trú Nhà Di Động Đoạn 798.23.5 và 798.21 để biết thêm thông tin.*

THÀNH PHỐ SAN JOSE

KHU ĐẤT CHO NHÀ DI ĐỘNG THEO BẢNG ĐỒ NHÂN KHẨU CỦA KHU VỰC HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ



Ranh giới khu vực đã thông qua theo Sắc Lệnh 26466, có hiệu lực vào 09.27.01

KHU VỰC THÀNH PHỐ

Hỏi Làm thế nào để biết Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động có đề cập đến nhà di động của tôi hay không?

Đáp Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động bao gồm phần lớn các nhà di động, nhưng có những ngoại lệ sau đây:

- **Miễn trừ khoảng trống lâu dài:**
 - Khi giấy phép đường ống nước, điện, và nước thải được cấp sau ngày 7 tháng Chín, 1979
- **Miễn trừ khoảng trống tạm thời:**
 - Lô đất cho nhà di động do chủ nhân khu đất ở
 - Nhà do cơ quan chánh phủ sở hữu hay điều hành hoặc Chương Trình Trả Tiền Trợ Giúp Gia Cư trợ cấp
 - Nếu gia chủ tự nguyện ký thỏa thuận thuê mướn sau ngày 1 tháng Giêng, 1986, vượt quá thời hạn mười hai tháng
 - Nếu đoạn đầu tiên của thỏa thuận thuê mướn thông báo cho gia chủ rằng khi ký tên vào, ông/bà ấy miễn trừ mình khỏi Sắc Lệnh.

Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22.350 đến 17.22.370.

KIỂM SOÁT TĂNG TIỀN THUÊ

Hỏi Tăng tiền thuê là gì?

Đáp Tăng tiền thuê nghĩa là bất cứ khoản tiền thuê nào mà gia chủ hoặc người thuê được yêu cầu hay đòi trả nhiều hơn tiền thuê trả cho khoảng đất ngay trước yêu cầu hay trả tiền như



thế. Tăng tiền thuê bao gồm bất cứ sụt giảm dịch vụ cung cấp cho gia chủ mà không có giảm tiền tương ứng yêu cầu hay trả như tiền thuê. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22.250.*

Hỏi Tiền thuê có thể tăng lên bao nhiêu?

Đáp Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động cho phép tăng tiền thuê mà không cần có Điều Trần Hành Chánh khi số tăng tiền thuê không vượt quá Phần Trăm Tăng Tối Đa Thường Niên (MAPI). Một thí dụ về tăng tiền thuê được nêu nơi trang 6. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22.155, 17.22.570, và 17.22.1070.*

Hỏi Tăng tiền thuê theo định kỳ ra sao?

Đáp Có thể tăng tiền thuê đối với gia chủ hiện tại vào ngày giáp năm tăng tiền thuê một lần trong thời hạn (12) mười hai tháng. *Thí dụ:* Nếu gia chủ chuyển đến khu đất nhà di động vào tháng Sáu và ngày giáp năm tăng tiền thuê của khu đất cho nhà di động là vào tháng Mười, thì quản lý có thể tăng tiền thuê cho tất cả những người thuê trong tháng Mười, nhưng phải đợi (12) mười hai tháng kể từ tháng Mười mới có thể tăng tiền thuê nữa.

Nếu không tăng tiền thuê trong (24) hai mươi bốn tháng hay lâu hơn, quản lý có thể tăng tiền thuê mà không cần Điều Trần Hành Chánh theo tổng số năm hiện tại và trước đó của MAPI. *Thí dụ:* Nếu gia chủ chuyển đến vào năm 2004 và chưa bị tăng tiền thuê từ lúc đó thì quản lý có thể tăng tiền thuê lên 6% (MAPI cho năm 2005 là 3% cộng với MAPI cho năm 2006 là 3%, tương đương với 6%) mà không cần Điều Trần Hành Chánh. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22.450.*

Hỏi Có ngoại lệ cho số Phần Trăm Tăng Tối Đa Được Phép không?

Đáp Có. Có thể tăng tiền thuê trong trường hợp sau đây:

- **Giải quyết sau khi phân xử:** Khoản muốn trống theo giải quyết sau khi phân xử, sau khi chấm dứt với gia chủ theo đúng *Luật Cư Trú Nhà Di Động, Bộ Dân Luật California* Đoạn 798.55 đến 798.58 và Đoạn 798.60, như tu chính Tham khảo Sắc Lệnh Nhà Di Động Chương 17.22.450.D.1.a.
- **Từ bỏ:** Từ bỏ nhà di động như thuật ngữ định nghĩa trong *Luật Cư Trú Nhà Di Động 798.61* bao gồm:
 - nhà di động đặt ở khu đất cho nhà di động, không trả tiền thuê cho quản lý trong (60) sáu mươi ngày,
 - nhà di động không có ai ở,
 - người biết lẽ phải sẽ tin rằng nhà di động bị từ bỏ
 - chủ nhân khu đất làm theo tiến trình “Nhà Di Động Bị Từ Bỏ” như định nghĩa trong *Luật Cư Trú Nhà Di Động 798.6.1*. Tham khảo *Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 7.22.450.D.1.b*.
- **Người bán rút ra:** Giao dịch mà người bán nhà di động, như thuật ngữ được định nghĩa trong Đoạn 18002.6 của *Luật Sức Khỏe và An Toàn*, mua nhà di động từ gia chủ; gia chủ tự nguyện chấm dứt thuê mướn; người bán thay nhà di động cũ trên lô đất bằng nhà di động mới và trả phí bảo quản cho chủ nhân khu đất; người bán chuyển nhà di động mới sang gia chủ mới. Tham khảo *Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22.135* và *Chương 17.22, Phần 4 - Tăng Tiền Thuê Được Phép*.

Hỏi Quản lý cần phải thông báo bao lâu trước khi tăng tiền thuê?

Đáp Quản lý phải thông báo tăng tiền thuê cho gia chủ trước ít nhất (90) chín mươi ngày. *Thí dụ*, nếu ngày giáp năm của khu đất nhà di động là vào tháng Bảy thì chủ nhân khu đất phải thông báo cho gia chủ vào tháng Tư. Tham khảo *Luật Cư Trú Nhà Di Động 798.30*.

Hỏi Nếu quản lý tăng tiền thuê chưa tới 3%, họ có thể tăng tiền thuê một lần nữa trong vòng một năm không?

Đáp Không, *Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động* chỉ cho tăng tiền thuê một lần trong thời hạn (12) mười hai tháng.

Hỏi Chủ nhân khu đất có thể tăng tiền thuê trên chỉ số MAPI không?

Đáp Có, chỉ khi đáp ứng cả hai điều kiện sau đây:

- Chủ nhân khu đất đã kiến nghị với Chương Trình RRR và đã thông báo cho gia chủ về Điều Trần Hành Chánh theo yêu cầu trong *Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động*, và
- Viện Chức Điều Trần Hành Chánh chấp thuận yêu cầu của chủ nhân khu đất tăng tiền thuê trên MAPI. Tham khảo *Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22, Phần 5 - Giới hạn tăng tiền thuê*, và *Phần 6 - Kiến nghị thuê mướn của chủ đất*.

Nếu chủ nhân khu đất chưa kiến nghị Điều Trần Hành Chánh thì tăng tiền thuê có thể vi phạm *Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động*. Liên lạc với Chương Trình RRR theo số **408.975.4480** và/hoặc có thể kiện phạt và dân sự thông qua tòa án. Chuyển sang **Dịch Vụ Pháp Lý**, trang 27.

Hỏi Có thể tăng tiền thuê khi nhà di động được bán hay chuyển đổi không?

Đáp Không. Không được tăng tiền thuê nếu bán nhà di động ngay tại chỗ hay chuyển cho người khác, và vẫn còn trong khu đất cho nhà di động. *Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22, Phần 4.5 - Quy định tăng tiền thuê tạm thời sau khi chuyển giao nhà di động.*

Hỏi Có thể tăng tiền thuê khi được thừa hưởng nhà di động không?

Đáp Không, nếu người thừa hưởng nhà di động đang ở tại khu đất cho nhà di động. *Thí dụ*, một cặp vợ chồng sống trong khu đất cho nhà di động với thỏa thuận thuê mướn đã ký, và người chồng thừa hưởng nhà di động từ người vợ quá cố của mình là người đã mua nhà di động trước khi kết hôn.

Hỏi Người thừa hưởng nhà động có tự động trở thành cư dân của khu đất cho nhà di động không?

Đáp Không. Người thừa hưởng muốn sống trong khu đất cho nhà di động phải nộp đơn và đủ tiêu chuẩn thuê mướn trước khi dọn vào khu đất cho nhà di động. *Lưu ý: Quý vị có thể thừa hưởng nhà di động, nhưng không tự động được quyền sống trong khu đất cho nhà di động.*



Hỏi Có thể tăng tiền thuê khi gia chủ nâng cấp nhà di động lên kiểu mới không?

Đáp Không.



GIẢM DỊCH VỤ

Đây là những câu hỏi chung. Đối với những câu hỏi đặc biệt về “Giảm dịch vụ” xin hỏi ý kiến luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý.

Hỏi Giảm dịch vụ là gì?

Đáp Giảm dịch vụ là giảm mức dịch vụ cơ bản mà quản lý phải cung cấp theo bất cứ những điều nào sau đây:

- Bộ Dân Luật California Đoạn 1941.1 và 1941.2
- Luật Cư Trú Nhà Di Động, Bộ Dân Luật California Đoạn 798
- Luật Khu Đất cho Nhà Di Động, Luật Sức Khỏe và An Toàn California Đoạn 18200
- Bảo hành nơi ở mặc nhiên của quản lý
- Thỏa thuận nói rõ hay ngụ ý giữa quản lý và gia chủ
- Mức độ dịch vụ, như ngụ ý trong điều kiện cải tiến, đồ gá, và thiết bị, và tình trạng sẵn sàng để người sống trong nhà di động sử dụng vào thời điểm tăng tiền thuê vừa qua
- Quy định hay điều lệ hiện hành của khu đất cho nhà di động

Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22.280.

Hỏi Tôi có thể làm gì nếu quản lý giảm dịch vụ mà không nộp đơn kiến nghị Điều Trần Hành Chánh?

Đáp Gia chủ có thể không kiến nghị Điều Trần Hành Chánh. Tuy nhiên, họ có thể kiện tụng phạt vạ dân sự thông qua tòa án. Chủ nhân khu đất có thể vi phạm Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động. Chuyển sang **Tòa Án**, trang 26.

Hỏi Viên Chức Điều Trần Hành Chánh giải quyết việc giảm dịch vụ ra sao?

Đáp Trường hợp này rất hiếm. Tuy nhiên, Viên Chức Điều Trần Hành Chánh sẽ quyết định là có giảm dịch vụ khi:

- Chủ nhân khu đất kiến nghị Điều Trần Hành Chánh do Viên Chức Điều Trần Hành Chánh tiến hành để yêu cầu chấp thuận giảm dịch vụ
- Gia chủ nộp đơn xin bằng văn bản ghi rõ rằng đã bị giảm dịch vụ

Viên Chức Điều Trần Hành Chánh khi đó sẽ quyết định xem:

- Dịch vụ có bị giảm hay không
- Giảm dịch vụ có nêu trong Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động hay không
- Dịch vụ bị giảm kể từ lần vừa qua mà gia chủ phải nộp đơn xin hay không
- Số tiền giảm để đền bù cho giá trị dịch vụ bị giảm

Lưu ý: Gia chủ phải chứng minh rằng dịch vụ đã bị giảm. Tham khảo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22.590.



Hỏi & Đáp Bên Ngoài Sắc Lệnh

TIỀN ĐẶT CỌC BẢO ĐẢM

Đây là những câu hỏi chung. Đối với những câu hỏi đặc biệt về “Tiền đặt cọc bảo đảm,” hỏi ý kiến luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý.

Hỏi Tiền đặt cọc bảo đảm là gì?

Đáp Tiền đặt cọc là tiền trả, chi phí, hay phí tổn bao gồm, nhưng không giới hạn, tiền thuê nhà trả trước. Tiền đặt cọc có thể dùng để trả tiền thuê nhà còn nợ. Sau một năm thuê nhà, gia chủ có thể yêu cầu trả lại tiền đặt cọc mà họ đã trả tiền thuê trong thời hạn 12 tháng. Muốn biết thêm thông tin về tiền đặt cọc, tham khảo *Luật Cư Trú Nhà Di Động*, 798.39. Xin liên lạc với luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý để được giúp đỡ. Chuyển sang **Dịch Vụ Pháp Lý**, trang 27.

24 THÔNG BÁO BẰNG VĂN BẢN

Đây là những câu hỏi chung. Đối với những câu hỏi về “Thông báo bằng văn bản,” hỏi ý kiến luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý.

Hỏi Thông báo ba ngày là gì?

Đáp Quản lý có thể gửi thông báo ba ngày cho gia chủ khi: 1) không trả tiền thuê, điện nước, hay những phí tổn khác, 2) tài sản bị phá hủy hay hư hỏng, và/hoặc 3) vi phạm thỏa thuận thuê mượn. Thông báo ba ngày phải ghi rõ lý do gia chủ buộc phải dọn ra, và nếu vấn đề có thể giải quyết được, những gì gia chủ phải làm để giải quyết vấn đề đó. Nếu vi phạm đã được sửa đổi, hay chủ nhân khu đất quyết định bỏ qua vi phạm và hủy bỏ thông báo ba ngày, thì gia chủ có thể được phép ở lại. Thông báo đã hủy bỏ phải làm bằng văn bản. Xin liên lạc với luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý để được giúp đỡ. Chuyển sang **Dịch vụ pháp lý**, trang 27.

Hỏi Thông báo bảy ngày là gì?

Đáp Thông báo bảy ngày thường dùng để sửa đổi ngay vi phạm điều lệ và quy định khu đất. *Thí dụ:* người cư ngụ tại khu đất mở nhạc lớn vào đêm khuya, quản lý có thể thông báo yêu cầu người đó ngưng vi phạm. Xin liên lạc với luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý để được giúp đỡ. Chuyển sang **Dịch Vụ Pháp Lý**, trang 27.

Hỏi Thông báo mười bốn ngày là gì?

Đáp Thông báo mười bốn ngày là điều khoản thường nêu trong thỏa thuận thuê mượn cho phép quản lý thông báo cho gia chủ về ý định tính phí bảo trì khoảng đất trống (hạn chế nơi phong cảnh và khu vực đậu xe). Thông báo này *phải* nêu rõ vi phạm và chi phí bồi thường vi phạm. Xin liên lạc với luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý để được giúp đỡ. Chuyển sang **Dịch Vụ Pháp Lý**, trang 27.



Hỏi Thông báo chấm dứt ba mươi ngày là gì?

Đáp Thông báo chấm dứt ba mươi ngày không áp dụng cho lô đất nhà di động. Xin liên lạc với luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý để biết thêm thông tin và được giúp đỡ. Chuyển sang **Dịch Vụ Pháp Lý**, trang 27.

Hỏi Thông báo chấm dứt sáu mươi ngày là gì?

Đáp Thông báo chấm dứt sáu mươi ngày là để chấm dứt thỏa thuận thuê mượn. Phải nêu rõ lý do chấm dứt trong thông báo. Thông báo này là một phần của Tiến Trình “Đuổi Có Lý Do”. Xin liên lạc với luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý để được giúp đỡ. Chuyển sang **Dịch Vụ Pháp Lý**, trang 27.

ĐUỔI RA

Đây là những câu hỏi chung. Đối với những câu hỏi liên quan đến “Bị đuổi,” hỏi ý kiến luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý.

Hỏi Đuổi ra là gì?

Đáp Đuổi ra là vụ tranh tụng, còn gọi là “*Giữ bất hợp pháp*” (*unlawful detainer*). Do thông báo đuổi ra thường dẫn đến việc gia chủ phải chuyển chỗ hay bán nhà, liên lạc **NGAY** với luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý để được giúp đỡ. Chuyển sang **Dịch vụ pháp lý**, trang 27.



Hỏi Tiến trình đuổi ra do không trả tiền thuê là gì?

Đáp Tiến trình đuổi ra được mô tả dưới đây:

- 1) Quản lý gửi thông báo kết hợp 3 ngày/60 ngày yêu cầu trả tiền thuê sau ngày đáo hạn, nếu không việc thuê mượn sẽ bị chấm dứt. Nếu không trả tiền thuê trong thời hạn cho phép, việc thuê mượn sẽ bị chấm dứt và gia chủ có (60) sáu mươi ngày để bán hay dọn nhà ra khỏi đất của nhà di động.
- 2) Nếu gia chủ không bán hay dọn nhà ra, chủ nhân khu đất nhà di động có thể nộp đơn “*Giữ bất hợp pháp*” Gia chủ chỉ có (5) năm ngày để trả lời bằng cách nộp “*Thu trả lời*” cho đơn “*Giữ bất hợp pháp*” ở Tòa Thượng Thẩm.
- 3) Nếu gia chủ nộp “*Thu trả lời*” cho đơn “*Giữ bất hợp pháp*,” ngày điều trần ở Tòa Thượng Thẩm sẽ được sắp xếp. Thẩm phán sẽ lấy quyết định dựa theo chứng cứ và lời khai.
- 4) Nếu thẩm phán phán quyết chống lại gia chủ, người này phải bán hay dọn nhà di động đi. Nếu gia chủ không bán hay dọn nhà đi, thì chủ nhân khu đất có thể được cấp “*Lệnh sở hữu*,” và cảnh sát trưởng sẽ gửi thông báo cho gia chủ hay dán lên cửa của họ cho phép họ có (5) năm ngày để bán hay dọn nhà di động đi. Sau ngày thứ (5) năm, nếu gia chủ không dọn ra, cảnh sát trưởng sẽ đưa gia chủ ra khỏi nhà di động và cho quản lý thay ổ khóa. Quản lý cũng có thể cầm cố nhà di động.

*Lưu ý: Muốn biết thêm thông tin về tiến trình đuổi ra, liên lạc với luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý để được giúp đỡ. Chuyển sang **Dịch Vụ Pháp Lý**, trang 27. Tham khảo Luật Cư Trú Nhà Di Động, 798.56(3).*

TRẢ ĐŨA

Đây là những câu hỏi chung. Đối với những câu hỏi liên quan đến “Trả đũa,” hỏi ý kiến luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý.

Hỏi Cư dân có được bảo vệ khỏi bị trả đũa không?

Đáp Việc quản lý trả đũa, đe dọa kiện sở hữu nhà di động, quấy rối gia chủ, hay tùy tiện giảm dịch vụ cho gia chủ vì người này dùng quyền pháp lý theo Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động, là bất hợp pháp. Tham khảo *Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động Chương 17.22.2010*. Muốn biết thêm thông tin về việc trả đũa, liên lạc với luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý để được giúp đỡ. Chuyển sang **Dịch Vụ Pháp Lý**, trang 27.

GIA CƯ CÔNG BẰNG

Đây là những câu hỏi chung. Đối với những câu hỏi liên quan đến “Gia cư công bằng,” hỏi ý kiến luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý.

Hỏi “Gia cư công bằng” là gì?

Đáp Gia cư công bằng là gia cư không kỳ thị. Kỳ thị về chủng tộc, màu da, tổ tiên, nguồn gốc quốc gia, giới tính, tàn tật, tình trạng hôn nhân, tình trạng gia đình, nguồn lợi tức, khuynh hướng tình dục, tuổi tác, hay bất cứ yếu tố độc đoán nào khác là bất hợp pháp. Nếu tin rằng mình là nạn nhân bị kỳ thị, quý vị có thể liên lạc với tổ chức trong cộng đồng chuyên về các vấn đề Gia Cư Công Bằng. Chuyển sang **Gia Cư Công Bằng**, trang 27.

HÒA GIẢI

Đây là những câu hỏi chung. Đối với những câu hỏi liên quan đến “Hòa giải,” hỏi ý kiến luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý.

Hỏi “Hòa giải” là gì?

Đáp Hòa giải là tiến trình liên lạc mà người trung lập giúp hai hay nhiều người hơn thương lượng giải pháp cho việc tranh chấp.

Hỏi Ai có thể cung cấp dịch vụ hòa giải?

Đáp Chương Trình Hòa Giải Tranh Chấp của Quận Santa Clara cung cấp các dịch vụ hòa giải cho gia chủ và quản lý về những tranh chấp liên quan đến gia cư. Chuyển sang **Các Dịch Vụ Hòa Giải**, trang 27.

SỨC KHỎE & AN TOÀN

Đây là những câu hỏi chung. Đối với những câu hỏi liên quan đến “Sức khỏe và An toàn,” hỏi ý kiến luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý.

Hỏi Có luật tiểu bang nào điều hành khu đất cho nhà di động không?

Đáp Có. *Luật Cư Trú Nhà Di Động* tiểu bang, Bộ Dân Luật Đoạn 798, điều hành khu đất cho nhà di động. Muốn biết thêm thông tin, viếng thăm www.leginfo.ca.gov/calaw.html, chọn Bộ Dân Luật, và tìm số 798.



Hỏi Ai kiểm tra các vấn đề sức khỏe và an toàn trong khu đất cho nhà di động?

Đáp Ban Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng (Housing and Community Development, hay HCD) của Tiểu Bang điều hành cách thực thi luật, bao gồm kiểm tra sức khỏe và an toàn. Chuyển sang **Chánh Phủ**, trang 26.

Hỏi Ai giải quyết những bất đồng trong hóa đơn tiện ích (điện và khí đốt)?

Đáp Luật tiểu bang và địa phương điều hành hóa đơn tiện ích và giá cho dịch vụ điện và khí đốt để kiểm soát các khu đất có đồng hồ đếm hay đồng hồ phụ. Thông báo cho quản lý về những vấn đề trên và liên lạc với Ủy Ban Tiện Ích Công Cộng và/hoặc Quận Santa Clara, Trọng Lượng và Đo Lường (County of Santa Clara, Weights and Measures).

*Lưu ý: Luật Cư Trú Nhà Di Động cho phép quản lý tính tiền gia chủ riêng cho những chi phí tiện ích này. Chuyển sang **Tiện Ích**, trang 27.*

Hỏi Ai giải quyết các hóa đơn rác và/hoặc nước thải?

Đáp Chương Trình Tái Chế Phụ Trội (Recycle Plus) Thành Phố San José giải quyết các vấn đề rác. Đối với các vấn đề nước thải, liên lạc với Thành Phố San José, ban Giao Thông Công Chánh và thông báo cho quản lý về những vấn đề này. Chuyển sang **Tiện Ích**, trang 27.

Hỏi Ai giải quyết các vấn đề bảo trì hồ bơi cộng đồng tại khu đất nhà di động?

Đáp Thông báo cho quản lý khu đất và liên lạc Ban Sức Khỏe Môi Trường Quận. Chuyển sang **Chánh Phủ**, trang 26.

Hỏi Ai giải quyết các vấn đề về cây cối ngã nguy hiểm?

Đáp Nếu cây cối là mối nguy hiểm trước mắt, có đường dây điện bị rớt, hoặc người bị thương tích, gọi số 911 và thông báo cho ban quản lý biết. Quý vị cũng có thể liên lạc với Ban Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng (Housing and Community Development, hay HCD) Tiểu Bang. Chuyển sang **Chánh Phủ**, trang 26.

Hỏi Ai hỗ trợ gia chủ về việc sửa chữa nhà di động?

Đáp Thành Phố San José cung cấp một số tiền cho vay và trợ cấp giới hạn cho gia đình ĐỦ TIÊU CHUẨN, CÓ LỢI TỨC THẤP để sửa chữa KHẨN CẤP (chẳng hạn như đột mái). Muốn biết thêm thông tin, liên lạc Thành Phố San José, Chương Trình Phục Hồi Gia Cư. Chuyển sang **Chánh Phủ**, trang 26.

CHI PHÍ & CHIA SẺ CHI PHÍ

Đây là những câu hỏi chung. Đối với những câu hỏi liên quan đến "Chi phí và chia sẻ chi phí," hỏi ý kiến luật sư và/hoặc cơ quan pháp lý.

Hỏi Quản lý có thể đòi gia chủ trả Chi Phí Nhà Di Động của Thành Phố San José không?

Đáp Có. Sắc Lệnh Thuê Mướn Nhà Di Động cho phép tính Chi Phí Nhà Di Động. Phí trong năm 2006 là \$6.26 mỗi lô đất và một nửa (\$3.13) chi phí có thể được để cho gia chủ chia sẻ.



Hỏi Quản lý có thể đòi gia chủ trả Chi Phí Kiểm Tra thường niên của Ban Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng (HCD) không?

Đáp Có. Luật tiểu bang cho phép tính Chi Phí Kiểm Tra để hỗ trợ kiểm tra sức khỏe và an toàn tiểu bang. Tiền phí thường niên là \$4.00 mỗi lô đất và \$2.00 có thể được để cho người sống trong nhà di động chia sẻ. Muốn biết thêm thông tin, liên lạc với Ban Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng (Housing and Community Development, hay HCD) Tiểu Bang. Chuyển sang **Chánh Phủ**, trang 26.

Hỏi Quản lý có thể đòi gia chủ trả chi phí tiện ích không?

Đáp Có. *Luật Cư Trú Nhà Di Động*, Đoạn 798.41 cho phép quản lý cho gia chủ trả các chi phí tiện ích như nước thải, thu tiền rác, và truyền hình cáp, nếu đáp ứng một số điều kiện. Liên lạc với quản lý để biết thêm thông tin.

Hỏi Quản lý có thể đòi gia chủ trả Chi Phí Thư Viện thường niên không?

Đáp Có. Thành Phố San José chuyển kế ước đánh giá Chi Phí Thư Viện, vốn có thể được để cho gia chủ chia sẻ theo Luật Cư Trú Nhà Di Động 798.49. Chi Phí là hóa đơn thuế trên một số lô cá nhân mỗi khoảnh đất trong khu đất cho nhà di động. Chi Phí của mỗi khu đất cho nhà di động sẽ khác nhau. Liên lạc với quản lý khu đất để được giúp đỡ.

Hỏi Chủ nhân khu đất có thể đòi gia chủ trả Chi Phí Làm Sạch Ao Rạch không?

Đáp Không. Không được phép lấy chi phí này.



Cư Dân Nhà Di Động Xây Dựng Cộng Đồng



Các Số Điện Thoại Tài Nguyên

Dịch Vụ Khẩn Cấp/An Toàn Công Cộng

Cảnh Sát, Cứu Hỏa, Y Tế	911
Cảnh Sát Không Khẩn Cấp	311
Gọi Khẩn Cấp Cầm Tay	408.277.8911
Phòng Ngừa Tội Phạm	408.277.4133
Ngăn Chặn Tội Phạm (ẩn danh)	408.947.7867
Đường Dây Nóng về Ma Túy	408.971.3784
Đường Dây Nóng về Băng Đàng	408.293.4264
Đường Dây Nóng về Vẽ Bậy Trên Tường	408.277.2758
Thông Tin Công Cộng Sở Cứu Hỏa	408.277.4444

Chánh Phủ

Văn Phòng Thị Trường	408.535.4800
Văn Phòng Hội Đồng Thành Phố	408.535.4900
Thông Tin Tòa Đô Chánh	408.535.3500
Tài Chánh & Ngân Khố Thành Phố	408.535.7055
Thư Viện Thành Phố	408.808.2000
Chương Trình Tái Chế Phụ Trợ Thành Phố	408.535.3515
Ban Sức Khỏe Môi Trường Quận	408.918.3400
Dịch Vụ Dành Cho Người Điếc-TTY	408.998.5299
Đường Phố Nguy Hiểm	408.277.4373
Chương Trình Phục Hồi Gia Cư (Tiền vay sửa chữa khẩn cấp cho gia đình có lợi tức thấp)	408.975.4440
Ủy Ban Cố Vấn Nhà Di Động	408.975.4480
Chương Trình Quyền Hạn Thuê Mướn & Giới Thiệu	408.975.4480
San Jose Prepared! (Chuẩn bị khẩn cấp)	408.277.4598
Thanh Tra Ban Phát Triển Gia Cư & Cộng Đồng (Housing & Community Development, hay HCD) Tiểu Bang (Giấy phép xây dựng & lắp đặt/Kiểm tra sức khỏe & an toàn)	800.952.5275
Chủ Quyền & Đăng Ký Nhà Di Động	800.952.8356

Tòa Án

Tòa Xử Các Khiếu Nại Lặt Vặt	408.370.4480
Tòa Thượng Thẩm	408.882.2100

Gia Cư Công Bằng

Liên Minh Luật Á Đông	408.287.9710
Trợ Giúp Pháp Lý Vùng Vịnh	408.283.3700
Ban Việc Làm & Gia Cư Công Bằng CA	408.277.1264
Ban Việc Làm và Gia Cư Công Bằng California	800.233.3212
Dự Án Gia Cư Công Bằng	408.293.4790
Hội Trợ Giúp Pháp Lý	408.283.1540
Báo Cáo Dự Án	408.287.4663

Dịch Vụ Pháp Lý

Liên Minh Luật Á Đông	408.287.9710
Trợ Giúp Pháp Lý Bay Area	408.283.3700
Bảo Vệ Người Tiêu Dùng	408.792.2880
Dịch Vụ Giới Thiệu Luật Sư	408.971.6822
Hội Trợ Giúp Pháp Lý - Gia Cư	408.283.1540
Dự Án Biện Hộ Sức Khỏe Tâm Thần	408.294.9730
Luật Sư Đoàn Santa Clara	408.287.2557
Trợ Giúp Pháp Lý cho Lão Niên	408.295.5991
Chương Trình Cố Vấn Khiếu Nại Lặt Vặt	408.370.4440

Dịch Vụ Hòa Giải

Chương Trình Hòa Giải Tranh Chấp Quận	408.792.2327
---------------------------------------	--------------

Hội Biện Hộ Nhà Di Động

Hội Tài Nguyên & Hành Động Nhà Di Động California (California Mobilehome Resource & Action Association, hay CMRAA)	408.244.8134
Hội Gia Chủ Nhà Tiễn Chế Tiểu Bang Vàng (Golden State Manufactured-Home Owners League, hay GSMOL)	800.888.1727
Quy Giáo Dục Nhà Tiễn Chế (Manufactured Housing Educational Trust, hay MHET)	408.294.1474
Cộng Đồng Nhà Tiễn Chế Phương Tây (Western Manufactured Housing Communities, hay WMA)	800.669.8847

Khu Đất

Chương Trình Adopt-A-Park (Chăm Lo Khu Đất)	408.793.5533
Vườn Cộng Đồng (Community Gardens)	408.793.5533

Giải Trí

Trung Tâm Cộng Đồng	408.535.3570
Thể Thao Thành Phố (Citywide Sports)	408.871.3121
Thủy Sinh Thành Phố (Citywide Aquatics)	408.277.2291
Giải Trí Trị Liệu	408.251.4449

Công Dân Lão Niên

Văn Phòng Cao Niên	408.979.7908
--------------------	--------------

Dịch Vụ Giải Trí Tuổi Trẻ

Trung Tâm Làm Bài Làm Sau Giờ Học	408.793.5550
Chương Trình Kinh Nghiệm Làm Việc	408.277.3578

Tiện Ích

CARE (Hóa đơn PG&E thấp hơn dựa theo lợi tức)	800.743.5000
Hóa đơn rác thấp hơn (Tuương tự Chương Trình CARE)	408.277.2700
Ủy Ban Tiện Ích Công Cộng (Điều hành giá tiện ích, dịch vụ)	800.649.7570
Công Chánh (Public Works)	408.535.8300
Chương Trình Tái Chế Phụ Trợ (Rác) (Kích cỡ lon, nhật đồ hư, bỏ)	408.535.3515
Trọng Lượng & Đo Lường (Thực thi trả hóa đơn & máy đo)	408.918.4601

Mạng Lưới Trên Internet

Xin liên lạc mạng lưới sau đây để lấy thông tin về các vấn đề nhà di động:

Thành phố San José, Gia Cư
www.sjhousing.org

Phát Triển Gia Cư & Cộng Đồng
www.hcd.ca.gov

Luật và Tiêu Chuẩn
www.hcd.ca.gov/codes

Hòa Giải Tranh Chấp Quận
www.sccgov.org

Ghi Danh DMV
www.hcd.ca.gov/codes/mhp

Nộp Báo Cáo Cảnh Sát
www.SJPD.org

Các Vấn Đề Chủ Đất/Người Thuê
www.dca.ca.gov.legal/landlordbook

Thông Tin Pháp Lý California
www.leginfo.ca.gov

Văn Phòng Thanh Tra
www.hcd.ca.gov/codes/ol/ombpg-menu.html

Thuế Tài Sản
www.scc-assessor.org

Tòa Xử Các Khiếu Nại Lặt Vặt
www.courtsinfo.ca.gov/selfhelp/smallclaims

Tòa Thượng Thẩm
www.superiorcourt.org

Dữ Liệu Thống Kê Dân Số
www.factfinder.census.gov

Bảng Phân Công cho Khu Đất Nhà Di Động

Ace Trailer Inn Village
2800 Monterey Road
San José, CA 95111

Bella Rosa Mobile Lodge
1500 Virginia Place
San José, CA 95116

Cal-Hawaiian Mobile Estates
637 Snell Avenue
San José, CA 95136

Caribees
2855 Senter Road
San José, CA 95112

Casa Alondra
5450 Monterey Road
San José, CA 95111

Casa Del Lago
2151 Old Oakland Road
San José, CA 95131

Chateau la Salle
2681 Monterey Road
San José, CA 95136

Colonial Mobile Manor
3300 Narvaez
San José, CA 95136

Cottage Trailer Park
111 Bernard Avenue
San José, CA 95112

County Fair
270 Umbarger Road - Office
San José, CA 95111

Coyote Creek MH Community
2580 Senter Road
San José, CA 95111

Eastridge Mobile Estates
1955 Quimby Road
San José, CA 95111

Foothills Mobilelodge
655 S. 34th Street
San José, CA 95116

Garden City Trailer Park
1309 Oakland Road #24
San José, CA 95112

Golden Wheel Park
900 Golden Wheel Park Drive
San José, CA 95112

Hillview
241 S. Jackson Street
San José, CA 95116

Hilton Mobile Park
661 Bonita Avenue
San José, CA 95116

Imperial San Jose Mobile Estates
5770 Winfield Boulevard
San José, CA 95127

La Buona Vita
445 N. Capitol Avenue
San José, CA 95134

Lamplighter San José
4201 N. 1st Street
San José, CA 95134

Magic Sands

165 Blossom Hill Road
San José, CA 95123

Mayfair Trailer Park

1840 S. 7th Street
San José, CA 95112

Mill Pond I

2320 Canoas Garden Avenue
San José, CA 95136

Mill Pond II

2320 Canoas Garden Avenue
San José, CA 95136

Mobile Home Manor

1300 E. San Antonio Street
San José, CA 95116

Monterey Oaks

6130 Monterey Road
San José, CA 95138

Moss Creek MH Community

2929 Aborn Square
San José, CA 95121

Mountain Shadows

633 Shadow Creek Drive
San José, CA 95136

Mountain Springs

625 Hillsdale Avenue
San José, CA 95136

Oak Crest Estates

4271 N. 1st Street
San José, CA 95134

Old Orchard

2135 Little Orchard Road
San José, CA 95125

Pepper Tree Estates

2150 S. 1st Street
San José, CA 95112

Quail Hollow

1445 S. Bascom Avenue
San José, CA 95118

Rancho Santa Teresa

510 Saddle Brook Drive
San José, CA 95136

River Glen MH Park

2150 Almaden Road
San José, CA 95125

Riverbend

1358 Old Oakland Road
San José, CA 95112

San José MH Park

540 Bonita Avenue
San José, CA 95116

San José Trailer Park

527 McLaughlin Avenue, Suite #6
San José, CA 95111

San José Verde

555 Umbarger Road #150
San José, CA 95111

Silver Creek Mobile Estates

1520 E. Capitol Expressway
San José, CA 95121

Sleepy Hollow Trailer

4210 Monterey Road
San José, CA 95111

South Bay Mobile Home Park

1350 Old Oakland Road
San José, CA 95112

Spanish Cove

2600 Senter Road
San José, CA 95111

Summerset Mobile Estates

P.O. Box 878
Alviso, CA 95002

Sunset Mobile Manor

555 McLaughlin Avenue
San José, CA 95112

Sunshadow MH Community

1350 Panoche Avenue
San José, CA 95122

Town & Country Mobile Village

195 Blossom Hill Road
San José, CA 95111

Trailer-Tel Mobile Manor

1212 Oakland Road
San José, CA 95112

Triangle Trailer Park

1410 N. 10th Street
San José, CA 95131

Villa Teresa

5680 Santa Teresa Boulevard
San José, CA 95123

Village of the Four Seasons

200 Ford Road
San José, CA 95138

Walnut Park

4320 S. Monterey Road
San José, CA 95111

Western Trailer Park

2784 Monterey Highway
San José, CA 95111

Westwinds Manufactured Home

500 Nicholson Lane
San José, CA 95134

Whispering Hills

2780 E. Capitol Expressway
San José, CA 95148

Willow Glen Mobile Home Estates

1850 Evans Lane
San José, CA 95125

Winchester Ranch

500 Charles Cali Drive
San José, CA 95117

Woodbridge MH Community

3051 Towers Lane
San José, CA 95121

