



Tin Cập Nhật Tiếng Việt

QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ

Tại cuộc họp vào ngày thứ ba, ngày 14 tháng 11 năm 2017, Hội Đồng Thành Phố đưa ra các quyết định sau đây:
Sửa Đổi Đạo Luật Thuê Chung Cư (ARO) và Các Quy Định: Giữ tiền thuê cho tăng lên 5% mỗi 12 tháng một lần; cho phép tăng tiền thuê khi cải tiến chung cư thuộc về ARO; tiếp tục loại trừ các duplexes khỏi luật ARO; giám sát việc các hợp đồng cho phép chủ nhà trả tiền cho người thuê để dọn ra khỏi căn hộ; tạo ra một bản đăng ký giám sát tăng tiền thuê; và hoãn quyết định về chi phí điện nước được gọi là RUBS cho đến tháng 3 năm 2018.

Kế Hoạch Hoạch Nhân Sự và Tăng Lệ Phí: Cho phép kế hoạch nhân sự cho Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê Nhà với mức tăng lệ phí lên \$ 55.80, có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2018. Một thanh toán khác sẽ được gửi vào đầu năm 2018.

Sửa Đổi Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà (TPO), Lý Do # 2

Hư Hại Vật Chất Và Vi Phạm Điều Khoản Của Hợp Đồng Thuê Nhà: Cho phép trẻ em phụ thuộc; con nuôi; trẻ em trong quyền chăm sóc của người thuê; vợ / chồng; hoặc cha mẹ của người thuê có thể được thêm vào hộ gia đình và không tính thêm tiền thuê. Một thay đổi khác là giới hạn số người lớn sống trong hợp đồng cho thuê như mô tả trong hợp đồng cho thuê hoặc hai người lớn mỗi phòng ngủ, tùy theo số tiền nào lớn hơn. Để xem các Đạo Luật, hãy truy cập trang web của chúng tôi tại www.sanjoseca.gov/rent. Ngày hiệu lực của các thay đổi là ngày **28 tháng 12 năm 2017**.

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

Một trong những điều khoản mới được Hội Đồng thông qua trong Đối Đạo Luật Thuê Chung Cư (ARO) (mục 17.23.700) giám sát việc các hợp đồng cho phép chủ nhà trả tiền cho người thuê để dọn ra khỏi căn hộ. Quy định bao gồm các yêu cầu như sau: chủ nhà cung cấp cho người thuê nhà một đơn từ Thành phố; và cho phép người thuê nhà hủy bỏ thỏa thuận, với điều kiện là được đáp ứng, trong vòng 45 ngày kể từ ngày thực hiện hợp đồng. Tất cả các thỏa thuận phải được nộp cho chương trình trong vòng 30 ngày kể từ ngày chủ nhà và người thuê nhà ký tên.

BẢN ĐĂNG KÝ GIÁM SÁT TĂNG TIỀN THUÊ

Hội Đồng Thành Phố đã phê chuẩn một tạo ra một bản đăng ký giám sát tăng tiền thuê. Chủ nhà hoặc người quản lý cần cung cấp thông tin hàng năm như sau: 1. Tiền thuê mà người thuê phải trả mỗi tháng; 2. Địa chỉ của đơn vị; 3. Tên của mỗi người thuê mới; 4. Lý do người thuê trước bỏ khỏi đơn vị; 5. Bất kỳ thông tin nào khác Thành Phố yêu cầu một cách hợp lý.

Thông tin thêm về đăng ký sẽ được thông cáo vào tháng 3 năm 2018.

GỬI THÔNG BÁO ĐỂ DỌN RA

Theo Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà (TPO) có hiệu lực từ ngày 9 tháng 5 năm 2017, chủ nhà hoặc người quản lý phải gửi thông báo khi người thuê dọn ra (không bao gồm thông báo 3 ngày để trả hoặc bỏ) trong vòng ba ngày kể từ ngày thông báo. Điều này bao gồm thông báo ban đầu cũng như bất kỳ thông báo bắt giữ bất hợp pháp nào có thể xảy ra. Thông báo hủy bỏ phải bao gồm trong 12 trường hợp chỉ là nguyên nhân tại sao thông báo được phục vụ cho người thuê nhà. Chủ nhà và người quản lý được khuyến khích gửi thông báo thông qua trang web của chúng tôi tại www.sanjoseca.gov/rent. Họ cũng có thể được gửi fax hoặc gửi qua đường bưu điện tại các thông tin.

ĐĂNG KÝ NHẬN BẢN THÔNG TIN

Xin gửi email cho chúng tôi tại RSP@sanjoseca.gov để được thêm vào danh sách e-blast của chúng tôi để biết thông tin về các chương trình, sự kiện của chúng tôi và các thông tin khác.

Các Cuộc Họp Sắp Tới

Tìm hiểu về những thay đổi mới đối với ARO và TPO

Thứ tư, ngày 10 tháng 1 năm 2018

9:00 - 11:00 trưa

San Jose City Hall, Phòng Wing 118
200 E Santa Clara Street

Thứ sáu, ngày 19 tháng 1 năm 2018

2:00 - 4:00 chiều

San Jose City Hall, Phòng Wing 120
200 E Santa Clara Street

Thứ Năm, 25 Tháng 1 Năm 2018

6:30 - 8:30 chiều

Trung tâm cộng đồng Cypress
403 Cypress Ave



Know Your Rights

January
2018

CITY OF SAN JOSE RENT STABILIZATION PROGRAM

(formerly the Rental Rights & Referrals Program)

Upcoming Meetings

Learn about the changes to the Apartment Rent Ordinance and Tenant Protection Ordinance.

Wednesday, January 10, 2018

9:00—11:00 a.m.

City Hall, Wing Rm. 118
200 E Santa Clara Street

Friday, January 19, 2018

2:00—4:00 p.m.

City Hall, Wing Rm. 120
200 E Santa Clara Street

Thursday, January 25, 2018

6:30—8:30 p.m.

Cypress Community Center
403 Cypress Avenue

Questions? Contact us!

Rent Stabilization Program
City of San José Housing Dept.
200 E Santa Clara St, Floor 12
San José, CA 95113
(408) 975-4480 phone
(408) 289-9418 fax
www.sanjoseca.gov/rent

City Council Actions

On Tuesday, November 14, 2017, the City Council took action on the following agenda items summarized below:

Revised Apartment Rent Ordinance (ARO) and Regulations:

- Keep base rent increases limited to 5% once every 12 months;
- Allow rent increases when eligible physical improvements are made to ARO buildings;
- Continue to exclude duplexes from the ARO;
- Oversee tenant buyout agreements;
- Implement the rent registry to collect information on rents and monitor increases; and
- Postpone action on Ratio Utility Billing System (RUBS) to March 2018.

Staffing Plan and Associated Fee Increase:

- Approve the proposed staffing plan for the Rent Stabilization Program with a fee increase to \$55.80, effective on January 1, 2018.
- A supplemental billing will be sent in early 2018.

Amendment to the Tenant Protection Ordinance (TPO),

Just Cause reason #2—Material or Habitual Violation of the Tenancy:

- Include dependent child, foster child, minor in the tenant's care, spouse or domestic partner, or parent of a tenant under exempted categories of additional family members allowed under TPO's Just Cause reason for material or habitual rental agreement violation; and
- Reduce the maximum occupancy limit for adults to the number allowed by the rental agreement or two adults per bedroom, whichever is greater.

This is a *summary* of the approved changes to the Apartment Rent Ordinance and Tenant Protection Ordinance. To view the full ordinances, visit our website at www.sanjoseca.gov/rent.

The effective date of the changes is **December 28, 2017**.



VERSIONES EN ESPAÑOL

ACCIONES DEL CONSEJO DE LA CIUDAD

El martes, 14 de noviembre del 2017, el Consejo de la ciudad tomó acción relacionado a los siguientes temas en la agenda. El resumen se encuentra a continuación:

Actualización de la Ordenanza para los Apartamentos de Alquiler (ARO) y Reglamentos: Mantener el límite al 5% cada 12 meses; Se implementa cuando elegible, el paso a la mejora del capital a través del proceso de petición para mejoras específicas de capital; Se aplaza la acción del sistema al cobro de la proporción de los servicios; Se continúa la exclusión de dúplex del ARO; Se permite al inquilino acuerdos de adquisición; y se implementa el registro de alquiler para coleccionar información acerca de alquileres y el monitoreo en los aumentos. Se enviará una factura adicional a principios de 2018.

Plan del personal e incrementos de cuotas asociadas: Se aprueba el plan del personal propuesto para el programa de estabilización de alquiler con un incremento de cuota del \$55.80, tomando efecto el 1 de enero del 2018. Se enviará una factura adicional a principios de 2018.

Enmienda de la Ordenanza de Protección al Inquilino (TPO), razón por causa justa #2 – Material o violación habitual del contrato de arrendamiento: Se incluye hijos dependientes; niños en adopción temporal; menores al cuidado del inquilino; cónyuge o pareja doméstica; o padres del inquilino bajo las categorías exentas para los miembros adicionales de la familia permitidos bajo la razón por causa justificada del TPO en la violación al contrato de arrendamiento habitual o material; y se reduce el límite de capacidad máxima limitada para los adultos a la cantidad permitida en el contrato de arrendamiento o dos adultos por habitación, cualquiera que sea mayor. Este es un resumen a los cambios aprobados en la Ordenanza del Apartamento de Alquiler y la Ordenanza de Protección al Inquilino. Para ver las ordenanzas, visite nuestro sitio web: www.sanjoseca.gov/rent. La fecha en que tomará efecto los cambios es el **28 de diciembre del 2017**.

PROVISIÓN DE ADQUISICIÓN (COMPRA)

Una de las nuevas provisiones aprobadas por el Consejo es la Ordenanza de Alquiler del Apartamento (sección 17.23.700) que supervisa los acuerdos y ofertas de adquisición. Una adquisición es esencialmente "dinero por las llaves", lo que significa es que el propietario puede ofrecer dinero al inquilino para que se mueva voluntariamente.

La provisión incluye requisitos tales como: los propietarios proporcionaran a los inquilinos con una forma de divulgación a la ciudad; y permitirá que los inquilinos anulen el acuerdo de adquisición, estipulando que ciertas condiciones se cumplan dentro de 45 días de ejecución al acuerdo de adquisición.

Todos los acuerdos de adquisición deben ser archivados en el programa dentro de los 30 días después de que el propietario y el inquilino hayan firmado y se debe incluir una copia del contrato firmado, así como también la forma de divulgación. Esta forma se puede encontrar en nuestro sitio web: www.sanjoseca.gov/rent.

REGISTRO DE ALQUILER

El Consejo de la Ciudad ha aprobado un registro de alquiler para ser usado en la recopilación de la información de la renta recolectada, así como para ayudar a monitorear la actividad del alquiler.

El propietario y administrador necesitará proporcionar anualmente la siguiente información a través del registro: 1. La renta de cada mes; 2. La dirección de la unidad; 3. El nombre de cada inquilino; 4. La razón por que el anterior inquilino desocupó la unidad; 5. Cualquier otra información razonablemente solicitada por la Ciudad. Más información sobre el registro se dará antes de la fecha de inicio de registración en abril del 2018.

PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIONES

Propietarios están obligados a publicar un aviso de la Ordenanza de Apartamento de Alquiler en un lugar visible de su edificio con la renta estabilizada (ejemplo: oficina, cuarto de lavar). Una copia de esta notificación está incluida.

ENTREGA DE NOTIFICACIÓN DE DESALOJO

De acuerdo a la Ordenanza de protección al inquilino, tomando efecto el 9 de mayo del 2017, los propietarios o administradores de propiedades de unidades múltiples en San José están obligados a presentar notificaciones de desalojo incluyendo un aviso de 3-días para pagar o desalojar, en nuestra oficina dentro de los 3 días al haber dado la notificación al inquilino. Esto incluye el aviso original, así como cualquier notificación de retención ilícita del inmueble que pueda seguir. Las notificaciones de desalojo deben incluir las 12 razones de causa justificada por la cual la notificación se da al inquilino. Propietarios y administradores de propiedad se les pide presentar sus notificaciones en línea a través de nuestro sitio de página de Internet en www.sanjoseca.gov/rent. También pueden ser enviados vía fax o por correo a la información.

REGÍSTRESE EN NUESTRA LISTA DE E-BLAST

¡Envíenos un correo electrónico a RSP@sanjoseca.gov solicitando ser añadido a nuestra lista de correos electrónico (E-Blast) para obtener actualizaciones de nuestras ordenanzas, eventos y otra información sobre el PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER!

Buyout Provision

One of the new provisions approved by Council in the Apartment Rent Ordinance (Section 17.23.700) oversees Buyout Offers and Agreements. A buyout is essentially "cash for keys", meaning the landlord can offer money to the tenant to move voluntarily.

The provision includes requirements such as:

- Landlords provide tenants with a City Disclosure form
- Allowing tenants to rescind a Buyout Agreements within 45 days of executing the Buyout Agreement

Copies of signed buyout agreements must be filed with the program within 30 days of signature by the landlord and tenant, and must include a copy of the signed Disclosure Form. This form can be found on our website at www.sanjoseca.gov/rent.

Notification Posting

Owners are required to post a Notice of Apartment Rent Ordinance in a conspicuous location of their rent stabilized building (i.e. office, laundry room). A copy of the notice is included with this newsletter.

Rent Registry Implementation

The City Council approved a rent registry to be used to collect rent information and help monitor rental activity. The landlord or manager will need to annually provide the following information through the registry:

1. The monthly rent;
2. The apartment address;
3. The tenant name(s);
4. The reason the previous tenant vacated the apartment; and
5. Any other information reasonably requested by the City.

More information about the registry will be coming before the expected launch of the registry in April 2018.

Submit Notices of Termination

Per the Tenant Protection Ordinance effective May 9, 2017, property owners or managers of multi-unit properties in San José are required to submit notices of termination, including 3-day notices to pay or quit, to our office within 3 days of the notice being served to the tenant. This includes any unlawful detainer notices that may follow.

Notices to terminate tenancy must be based on one of the 12 just cause reasons provided in the Tenant Protection Ordinance.

Owners and managers are encouraged to submit notices online through our website at www.sanjoseca.gov/rent. They can also be faxed or mailed.

SIGN UP FOR OUR E-BLAST LIST!

E-mail us at RSP@sanjoseca.gov to be added to our e-blast list for updates on our ordinances, events, and other information about the San José Rent Stabilization Program!

Próximas reuniones

Obtenga información sobre los nuevos cambios a la Ordenanza de Alquiler de Apartamentos y la Ordenanza de protección del Inquilinos.

Miércoles, 10 de enero de 2018

9: 00-11: 00 a.m.
Ayuntamiento, Wing Rm. 118
200 E Calle Santa Clara

Viernes, 19 de enero de 2018

2: 00-4: 00 p.m.
Ayuntamiento, Wing Rm. 120
200 E Calle Santa Clara

Jueves, 25 de enero de 2018

6: 30-8: 30 p.m.
Centro Comunitario Cypress
403 Cypress Avenue