

CHƯƠNG TRÌNH ẮN XÁ ADU

Danh Sách Kiểm Tra Tự Đánh Giá

Quý vị có đã xây dựng một đơn vị nhà ở phụ (ADU-accessory dwelling unit) hoặc chuyển đổi nhà để xe, tầng hầm, hoặc phòng thành một đơn vị sinh sống riêng — còn được gọi là ADU — mà không xin giấy phép xây dựng không? Danh sách kiểm tra này giúp quý vị thăm dò Chương trình Ắn xá ADU của Thành phố, được thiết kế để giúp quý vị hợp pháp hóa đơn vị nhà ở của mình.

Tại sao tôi nên hợp pháp hóa đơn vị nhà ở của mình?

- **Giảm các rủi ro cho người cư ngụ.** Các đơn vị nhà ở không được cấp phép có thể vô tình làm xảy ra các rủi ro về sức khỏe và an toàn nghiêm trọng cho người chiếm ngụ.
- **Giảm trách nhiệm.** Một đơn vị nhà ở bất hợp pháp đặt ra trách nhiệm đáng kể cho chủ sở hữu. Ví dụ, bảo hiểm sẽ không bao trả cho các thiệt hại từ một đám cháy bắt đầu từ một đơn vị nhà ở bất hợp pháp.
- **Tăng giá trị tài sản.** Cải thiện tiềm năng cho cả thu nhập từ việc cho thuê và giá trị bán lại bằng cách hợp pháp hóa đơn vị nhà ở.
- **Yên tâm.** Hợp pháp hóa đơn vị nhà ở của quý vị có thể loại bỏ những lo lắng về việc thi hành luật đối với quý vị.
- **Từ giờ cho đến tháng Giêng 2022, tiết kiệm được từ \$10,000 trở lên.** Việc miễn lệ phí có thể lên đến số tiền tổng cộng hơn \$10,000 sẽ hết hạn khi Chương Trình Ắn Xá của ADU kết thúc vào tháng Giêng 2022. Xem trang 3.

Danh sách kiểm tra này là gì và ai sẽ xem nó? Danh sách kiểm tra này là dành cho quý vị. Nó sẽ giúp quý vị thăm dò chương trình và cung cấp cho quý vị một khái niệm sơ bộ về công việc và chi phí để có một đơn vị nhà ở được phép. Nếu quý vị quyết định tiến hành chương trình, đại diện Thành phố sẽ lấy thông tin từ quý vị tương tự như những thông tin có trong danh sách kiểm tra này.

PHẦN A. VỀ ĐƠN VỊ NHÀ Ở ĐƯỢC HỢP PHÁP HÓA

- 1. Hoàn thành bảng dưới đây.** Năm mà đơn vị nhà ở được xây dựng hoặc chuyển đổi xác định mã xây dựng nào áp dụng cho đơn vị nhà ở của quý vị. Ví dụ, đối với một ADU được xây dựng vào năm 1980, các mã xây dựng có hiệu lực vào năm 1980 sẽ được áp dụng. Quý vị có thể nhập vào một năm theo ước tính. Đối với tổng số bộ vuông: Thêm số bộ vuông của tất cả các khu vực sinh hoạt được kết nối bằng một cánh cửa hoặc lối ra vào khác, bao gồm cả các phòng tắm và tủ quần áo.

Kiểm tra loại đơn vị nhà ở của quý vị dưới đây. Luật tiểu bang cho phép ngôi nhà một gia đình có một ADU biệt lập và một ADU thứ cấp (JADU). Không được phép kết hợp ADU liền kề và một JADU.	Toàn bộ Số bộ vuông (sf) của ADU	Năm nhà được xây dựng	Năm ADU được xây dựng hoặc chuyển đổi
<input type="checkbox"/> Chuyển Đổi Nhà Để Xe Liền Kề - Một nhà để xe liền kề đã được chuyển đổi thành một đơn vị sinh sống.			
<input type="checkbox"/> Chuyển Đổi Tầng Hầm - Tầng hầm đã được chuyển đổi thành một đơn vị sinh sống.			
<input type="checkbox"/> Xây Dựng Hoặc Chuyển Đổi Đơn Vị Nhà Ở Biệt Lập - Một đơn vị sinh sống được xây dựng biệt lập với ngôi nhà chính, hoặc một nhà để xe biệt lập hoặc cấu trúc khác đã được chuyển đổi thành một đơn vị sinh sống.			
<input type="checkbox"/> Chuyển Đổi Phòng Nội Thất (JADU) - Một căn phòng trong ngôi nhà chính đã được chuyển đổi thành một đơn vị sinh sống. Đây được gọi là một “đơn vị cư ngụ phụ thứ cấp” hay JADU.			

- 2. Là tài sản trong một vùng nguy hiểm về địa chất, vùng đất lở, hoặc trong vùng lũ lụt A, AE, AH, hoặc AO? CÓ ___KHÔNG___**

Tìm hiểu tại www.sjpermits.org: Chọn “Permits & Property Information” (Thông Tin về Giấy Phép & Bất Động Sản”); nhập địa chỉ của quý vị; trên màn hình tiếp theo, nhấp vào tài sản của quý vị và chọn “Property Information” (Thông Tin Tài Sản). Một danh sách các chỉ định sẽ xuất hiện. Điều Phối Viên Ắn Xá cũng có thể cung cấp thông tin này; gọi số 408-535-7770.

Kết quả: Các tài sản trong khu vực nguy hiểm về địa chất hoặc đất lở có thể cần được cho Thông Qua về Nguy Hiểm Địa chất với một khoản phí không được miễn được xác định bởi phạm vi công việc. Xin lưu ý rằng tầng hầm được chuyển đổi sẽ không được phép ở các vùng lũ lụt A, AE, AH, hoặc AO.

Có câu hỏi: Thông Qua về Nguy Hiểm Địa Chất - Gọi 408-535-7802 Vùng Lũ Lụt - Gọi 408-535-7803

PHẦN B. CÁC YÊU CẦU VỀ SỨC KHỎE & AN TOÀN CƠ BẢN

Quý vị sẽ bắt buộc phải tuân thủ Bộ Luật Sức Khỏe & An Toàn 17920.3 và Luật Đô Thị San José 17.20.900. Nếu thanh tra thuộc bên thứ ba của Thành phố ghé thăm tài sản của quý vị mà quan sát thấy có các mối nguy cơ bản về sức khỏe và an toàn như được liệt kê trong Phần B, thì quý vị phải sửa các mục đó càng sớm càng tốt trong vòng hợp lý. Đối với các mối nguy hiểm đe dọa đến tính mạng, quý vị có thể phải rời khỏi đơn vị nhà ở này và chuyển những người cư ngụ vào ở tại các cơ sở khác cho đến khi việc sửa chữa được thực hiện xong.

HƯỚNG DẪN: Đối với mỗi mục, một câu trả lời “Không” chỉ ra rằng cần phải sửa chữa hoặc xây dựng lại ở một mức độ nào đó. Quý vị có thể có được chi phí ước tính cho công việc này bằng cách nói chuyện với các nhà thầu chuyên nghiệp.

CÂU HỎI	CÓ	KHÔNG	Không chắc	Ghi chú
3. ADU không có thiệt hại đáng kể về cấu trúc hoặc khiếm khuyết do hư hao, chẳng hạn như tường nghiêng hoặc mái nhà bị xệ tạo ra mối nguy hiểm đúng không?				
4. ADU không có mùi cống đúng không?				
5. Đơn vị nhà ở không có dây điện bị hở đúng không?				
6. Các phòng được sử dụng để ngủ không có lò ga, máy nước nóng, bếp lò hoặc thiết bị chạy ga khác đúng không?				
7. Có một máy báo khói trong đơn vị nhà ở và trong mỗi phòng ngủ đúng không?				
8. Có một máy báo carbon monoxide trong đơn vị nhà ở đúng không?				
9. Có một lối thoát trực tiếp từ các đơn vị nhà ở ra bên ngoài đúng không?				

PHẦN C. CÁC YÊU CẦU ĐỂ CÓ MỘT GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

QUAN TRỌNG: Hoãn thi hành luật 5 năm. Trong khi quý vị phải sửa bất kỳ vi phạm nào trong Phần B càng sớm càng tốt trong vòng hợp lý, đối với các hạng mục trong Phần C, quý vị có thể tiến hành xin giấy phép xây dựng HOẶC luật tiểu bang cho phép quý vị nộp đơn xin Thành phố cho hoãn năm năm. Cũng xem trang 3.

Để có giấy phép xây dựng, quý vị sẽ bắt buộc phải tuân thủ các bộ luật xây dựng cho năm mà đơn vị đã được xây dựng hoặc chuyển đổi. Các câu hỏi dưới đây không đại diện cho tất cả các bộ luật và các vấn đề có thể áp dụng cho đơn vị nhà ở của quý vị. Đây chỉ là những ví dụ về các vấn đề phổ biến. Việc kiểm tra ban đầu sẽ dẫn đến một báo cáo chi tiết về công việc cần thiết để xin giấy phép xây dựng. Nếu quý vị quyết định rằng mình chưa sẵn sàng để tiến hành, quý vị có thể nộp đơn xin trì hoãn năm năm về việc thi hành theo các bộ luật này.

CÂU HỎI	CÓ	KHÔNG	Không chắc	Ghi chú
10. Đơn vị nhà ở có nền móng không?				
11. Trần nhà có cao ít nhất là 7'6" hoặc ít nhất là 6'8" trong phòng tắm và tủ quần áo không?				
12. Mái nhà, tường, và sàn nhà không có các lỗ hổng và rò rỉ đúng không?				
13. Có nhà vệ sinh không? Hoặc đối với một JADU*, có một nhà vệ sinh để sử dụng không?				
14. Có vòi hoa sen hoặc bồn tắm và bồn rửa với nước nóng và lạnh không? Hoặc đối với một JADU* có phòng tắm trong nhà chính để sử dụng không?				
15. Có một quạt hút gió hoặc cửa sổ có thể hoạt động để thông gió phòng tắm không?				
16. Đơn vị nhà ở có hệ thống sưởi ấm riêng với bộ điều chỉnh nhiệt không?				
17. Đơn vị nhà ở có nơi để nấu ăn và bồn rửa trong nhà bếp không?				
18. Đơn vị nhà ở có cửa bên ngoài rộng tối thiểu 3' và cao tối thiểu 6'8 không?				
19. Có ổ cắm điện và công tắc đèn còn hoạt động trong tất cả các phòng không?				

* Một ADU thứ cấp (JADU), là một căn phòng trong ngôi nhà chính hoặc nhà để xe liền kề được chuyển đổi thành một đơn vị sinh sống riêng.

CÂU HỎI	CÓ	KHÔNG	Không chắc	Ghi chú
20. Hộp bảng điện phục vụ cho đơn vị nhà ở có công suất phù hợp với cầu chì và cầu dao thích hợp không?				
21. Người cư ngụ có tiếp cận được các bộ ngắt mạch cho ADU mà không cần vào ngôi nhà chính không?				
22. Nếu cần cầu thang để tiếp cận ADU, có thanh vịn và che chắn bảo vệ không?				

PHẦN D. TÌM HIỂU CHƯƠNG TRÌNH

Để hiểu cách thức hoạt động của Chương trình Ân xá ADU, vui lòng đọc kỹ phần sau.

Hội thoại đủ điều kiện. Sau khi hoàn thành danh sách kiểm tra này, hãy gọi cho Điều Phối Viên Ân Xá để quý vị có thể đặt câu hỏi và hiểu rõ hơn về những gì dự án của quý vị có thể đòi hỏi. **Gọi số 408-535-7770.** Không có nghĩa vụ gì đối với cuộc gọi này. Người ta sẽ không hỏi tên hoặc địa chỉ của quý vị trừ khi quý vị đã sẵn sàng lên lịch cho cuộc kiểm tra ban đầu.

Nghĩa vụ của tôi là gì? Khi thanh tra thuộc bên thứ ba của Thành phố đến phần tài sản của quý vị để kiểm tra lúc đầu, quý vị có nghĩa vụ phải thực hiện các hành động cần thiết để hợp pháp hóa đơn vị nhà ở của quý vị. Đối với các mục thuộc Phần B, quý vị phải sửa các lỗi vi phạm càng sớm càng tốt trong vòng hợp lý. Đối với các mục thuộc Phần C, quý vị có thể tiến hành xin giấy phép HOẶC quý vị có thể nộp đơn xin hoãn thi hành luật trong năm năm.

Hoãn thi hành luật trong 5 năm. Khi đơn vị nhà ở bất hợp pháp của quý vị được Thành phố xác định, quý vị bắt buộc phải hợp pháp hóa đơn vị nhà ở này một cách kịp thời. Tuy nhiên, luật Tiểu bang cho phép quý vị nộp đơn lên Thành phố để xin hoãn thi hành luật trong năm năm đối với các hạng mục được mô tả trong Phần C. Điều này sẽ cho phép quý vị có năm năm trước khi bị cưỡng chế phải hoàn thành quy trình hợp pháp hóa. Quý vị không thể trì hoãn các mục được liệt kê trong Phần B.

Những ước tính về chi phí. Chúng tôi đặc biệt khuyên quý vị nên lấy báo giá từ một nhà thầu được cấp phép, có kinh nghiệm để hiểu chi phí thực hiện các cải tiến cần thiết để hợp pháp hóa ADU của quý vị.

Tiết kiệm hơn \$10,000 trong việc miễn lệ phí cho những người đủ điều kiện. Chương trình này sẽ cung cấp hỗ trợ miễn phí về việc hợp pháp hóa đơn vị của quý vị đến tháng Giêng 2022. Nếu quý vị hội đủ điều kiện được miễn đóng Thuế Doanh Nghiệp và Khó khăn Tài Chính, quý vị cũng có thể tiết kiệm hơn \$10,000 cho lệ phí — xem bảng mục lục dưới đây. Hãy tìm mẫu đơn xin miễn Thuế Doanh Nghiệp trên trang mạng Ân Xá tại www.sanjoseca.gov/ADUs.

Tiêu chuẩn cho miễn Thuế Doanh Nghiệp vì khó khăn tài chính. Tất cả chủ nhà ở cần đăng ký doanh nghiệp với thành phố, với lệ phí khoảng \$200 mỗi năm. Chủ sở hữu của ADU được miễn thuế doanh nghiệp nếu hội đủ điều kiện:

- Tổng doanh thu hàng năm (thu nhập cho thuê) là \$24,980 trở xuống, HOẶC
- Chủ sở hữu ADU có thu nhập hàng năm là \$49,960 trở xuống

Tiết Kiệm Tiền với Miễn Trừ Ân Xá Của ADU	Kích thước ADU	
	Dưới 750 sf	750 sf Trở lên
* <i>Bắt buộc phải có bằng chứng Khó Khăn Về Tài Chính cho Thuế Doanh Nghiệp mới đủ điều kiện</i>		
a) Ân xá cho tất cả người nộp đơn – miễn phạt cho việc xây dựng bất hợp pháp	\$ 1,435	\$ 2,088
b) *Thuế Doanh Nghiệp Hàng Năm khoảng:	200	200
c) *Phí Giấy Phép	5,900	5,900
Tổng Tiết Kiệm!	\$ 7,535	\$ 8,188
d) *Phí Tác Động Công Viên - \$1,700 tới \$8,900 tùy thuộc vào vị trí của tài sản.	\$1,700 tới \$8,900	
e) Học Phí - Luật tiểu bang miễn lệ phí này cho tất cả các đơn vị nhà ở dưới 750 sf. Số tiền tùy thuộc vào học khu nào có phần tài sản này.	số tiền tùy thuộc theo học khu	không có sẵn
Để tra cứu phí Tác Động Công Viên và học phí của quý vị, hãy xem trang web về Ân xá ADU tại www.sanjoseca.gov/ADUs .		

CÁC BƯỚC KẾ TIẾP

Vui lòng xem lại các bước trên trang 4 trong sơ đồ, “Con đường của quý vị dẫn đến một ADU Được Hợp Pháp Hóa

CÂU HỎI?

Để biết thêm thông tin, hãy truy cập trang web Ân xá tại www.sanjoseca.gov/ADUs.

Có câu hỏi: Email: ADUAmnesty@sanjoseca.gov Điện Thoại: 408-535-7770

CHƯƠNG TRÌNH AN XÁ ADU

Con Đường của quý vị dẫn đến một ADU Được Hợp Pháp Hóa



1. Hoàn Thành Danh Sách Kiểm Tra Tự Đánh Giá

Sử dụng danh sách kiểm tra để xác định xem Chương trình An xá có phù hợp với quý vị không.

Tim bản tin, biểu mẫu và thông tin được liệt kê bên dưới trên trang web An xá tại www.sanjoseca.gov/ADUs



2. Hội Thoại Đủ Điều Kiện

Gọi cho Điều phối viên An xá theo số 408-535-7770 để nói chuyện về dự án của quý vị. Chúng tôi sẽ không hỏi tên hoặc địa chỉ của quý vị. Duyệt xét các nghĩa vụ của quý vị và lựa chọn hoãn thi hành luật 5 năm cùng với điều phối viên.

Nếu quý vị đã sẵn sàng:

- Lên lịch kiểm tra ban đầu của quý vị.
- Hoàn Thành Biểu Mẫu Miễn Thuế Doanh Nghiệp để quý vị có thể hội đủ điều kiện được miễn lệ phí. Tim hiểu thêm trên trang web An xá tại www.sanjoseca.gov/ADUs.



3. Kiểm tra ban đầu được tiến hành

Thanh tra thuộc bên thứ ba của Thành phố sẽ kiểm tra vùng đất, chụp ảnh, và tạo ra một báo cáo phác thảo bất kỳ công việc cần thiết nào. Quý vị sẽ nhận được một bản sao của báo cáo.



Sau khi kiểm tra, quý vị có nghĩa vụ sửa chữa các vi phạm đối với bất kỳ luật về an toàn và sức khỏe cơ bản nào càng sớm càng tốt trong vòng hợp lý. Quý vị cũng có nghĩa vụ phải hợp pháp hóa đơn vị nhà ở, và có thể làm như vậy trong vòng năm năm.



4. Thuê một nhà thiết kế chuyên nghiệp để phác thảo kế hoạch và một nhà thầu để xây dựng dự án của quý vị

Các kế hoạch xây dựng nên được chuẩn bị theo các hướng dẫn trong Bulletin 211 ADU Plan Requirements (Bản tin 211 Yêu cầu về Kế hoạch ADU).

TIP: Đề trình các kế hoạch đầy đủ, chính xác là chìa khóa để có được giấy phép xây dựng của quý vị càng nhanh càng tốt.



5. Lên lịch đệ trình kế hoạch

Gọi 408-535-7770 để sắp xếp một cuộc hẹn. Mang theo:

- Kế hoạch xây dựng
- Form 310 Building Permit Application (Đơn Xin Cấp Phép Xây Dựng Mẫu 310)
- Form 312 ADU Property Owner Declaration (Mẫu 312 Tuyên Bố Chủ Sở Hữu Tài Sản ADU)
- Bảng Chứng Đủ Điều Kiện Được Miễn Thuế Doanh Nghiệp.

Nếu quý vị phải chịu bất kỳ khoản phí nào, hãy sẵn sàng thanh toán. Các lựa chọn thanh toán:

- Chi phiếu ghi trả cho "City of San José"
- Thanh toán bằng thẻ tín dụng tại cửa sổ Nhân viên thu ngân của City Hall
- Thanh toán trực tuyến tại www.sjpermits.org.



6. Giấy Phép Được Cấp

Pass Permit (Giấy Phép Được Thông Qua) sẽ được gửi đến địa chỉ email của quý vị. Sau đó, quý vị có thể lấy giấy phép xây dựng của mình tại quầy Code Enforcement (Thị Hành Luật), tầng 4 tại Tòa thị chính.



7. Tiến hành thi công và kiểm tra

Nhà thầu của quý vị nên đọc Bulletin 213 Inspection Checklist for ADUs (Bản tin 213 Danh sách kiểm tra cho ADU) để biết các mẹo về cách tránh các lỗi thường thấy về xây dựng rất tốn kém.

Nhà thầu của quý vị cũng nên lên lịch kiểm tra bằng cách gọi số 408-535-7770.



Làm xong!

ADU của quý vị được hợp pháp hóa!
Chúc mừng quý vị!