

Sắc Lệnh Đạo Luật Ellis của Thành Phố (“Sắc Lệnh”) phác thảo quy trình bắt buộc đối với những chủ sở hữu có các căn hộ cho thuê bình ổn giá có ý định rút khỏi thị trường cho thuê. Quy trình này bao gồm, nhưng không giới hạn, việc cung cấp thông báo và hỗ trợ di dời cho những người thuê nhà hiện tại, cung cấp thông báo cho Thành Phố, ghi lại biên bản ghi nhớ của Quận, thanh toán cho nhà tư vấn di dời, cấp quyền trở lại và cấp quyền tái kiểm soát các căn hộ mới được xây dựng ở những nơi xây dựng tòa nhà cho thuê bình ổn giá trước đây.

CUNG CẤP CÁC YÊU CẦU THÔNG BÁO – THÔNG BÁO VỀ Ý ĐỊNH THU HỒI NHÀ

ĐỐI VỚI THÀNH PHỐ: Chủ sở hữu phải cung cấp thông báo về ý định rút khỏi cho Thành Phố đối với mỗi tòa nhà cho thuê bình ổn giá bị rút khỏi thị trường cho thuê. Tất cả các biểu mẫu được yêu cầu đều có sẵn trên trang web của Thành Phố.

ĐỐI VỚI NGƯỜI THUÊ NHÀ: Người thuê nhà sống trong các căn hộ được xây dựng sau năm 1979 (chưa bình ổn giá thuê) yêu cầu phải thông báo trước 120 ngày. Người thuê sống trong các căn hộ được xây dựng trước năm 1979 (bình ổn giá thuê) yêu cầu thông báo trước tối thiểu 120 ngày hoặc tối đa 1 năm nếu đáp ứng các yêu cầu đặc biệt về tính đủ điều kiện.

HOÀN THÀNH VIỆC GHI LẠI VÀO BIÊN BẢN GHI NHỚ CỦA QUẬN SANTA CLARA

Trong vòng mười ngày kể từ khi cung cấp cho Thành Phố thông báo về dự định thu hồi nhà, chủ sở hữu khu nhà phải ghi lại vào Biên Bản Ghi Nhớ đã được Thành Phố phê duyệt đối với các lô đất có các tòa nhà cho thuê bình ổn giá trong Hồ Sơ Chính Thức của Quận Santa Clara.

CUNG CẤP HỖ TRỢ DI DỜI CHO CÁC HỘ GIA ĐÌNH THUÊ NHÀ

Đối với các căn hộ cho thuê bình ổn giá được xây dựng trước năm 1979, chủ sở hữu khu đất phải trả cho hộ gia đình thuê nhà khoản Hỗ Trợ Di Dời theo hai đợt, Hỗ Trợ Cơ Bản và, nếu có, Hỗ Trợ Đủ Điều Kiện. Đối với các căn hộ xây dựng sau năm 1979, chủ sở hữu khu nhà không phải trả tiền hỗ trợ di dời mà hỗ trợ tư vấn di dời cho các hộ gia đình.

LOẠI QUYỀN LỢI CHO MỖI CĂN HỘ ĐƯỢC BẢO HIỂM	CĂN HỘ STUDIO	1 Phòng Ngủ	2 Phòng Ngủ	3 Phòng Ngủ
Hỗ Trợ Di Dời Cơ Bản	\$ 6.925	\$ 8.400	\$ 10.353	\$ 12.414
Hỗ Trợ Đủ Điều Kiện				
40% trong Tổng Số Di Dời Cơ Bản	\$ 2.770	\$ 3.360	\$ 4.141	\$ 4.966
Tổng Hỗ Trợ Cơ Bản + Hỗ Trợ Đủ Điều Kiện	\$ 9.695	\$ 11.760	\$ 14,494	\$ 17.380
Hỗ Trợ Đặc Biệt (Chi Phí Di Chuyển)	\$ 1.200	\$ 1.400	\$ 1.700	\$ 2.000

**Số tiền do Hội Đồng Thành Phố quy định thông qua Nghị Quyết này sẽ được điều chỉnh hàng năm; mức tăng sẽ bằng số tiền dưới đây nhân với tỷ lệ phần trăm tăng (nếu có) trong Chỉ Số Giá Tiêu Dùng – Giá Thuê Nhà đối với tất cả người tiêu dùng tại thành phố trong khu vực San-Francisco-Oakland-Hayward.*

CÁC YÊU CẦU TÁI KIỂM SOÁT CHO NHỮNG CĂN HỘ ĐƯỢC XÂY DỰNG MỚI

Đạo Luật Ellis của Thành Phố cũng yêu cầu tái kiểm soát một phần các căn hộ mới xây được cung cấp cho thuê trong vòng 5 năm kể từ khi phá dỡ các tòa nhà cho thuê bình ổn giá trước đây. Tái kiểm soát có nghĩa là các căn hộ phải tuân theo Sắc Lệnh Cho Thuê Căn Hộ (Apartment Rent Ordinance, ARO). Số lượng căn hộ được tái kiểm soát bằng số lượng căn hộ đã bị phá dỡ hoặc bằng 50% số căn hộ được xây mới, tùy theo tỷ lệ nào lớn hơn. Ví dụ, nếu có 20 căn hộ cho thuê bình ổn giá bị phá bỏ để xây 200 căn hộ cho thuê, thì 50% trong số 200 căn hoặc 100 căn, phải tuân theo ARO.

ĐƯỢC MIỄN TÁI KIỂM SOÁT NẾU CUNG CẤP CĂN HỘ GIÁ CẢ PHẢI CHĂNG TẠI KHU NHÀ: Ngoài ra, các yêu cầu tái kiểm soát có thể được miễn nếu chủ sở hữu phát triển 20% tổng số căn hộ cho thuê của dự án thành các căn hộ cho thuê giá cả phải chăng tại dự án, tuân theo các tiêu chuẩn và hạn chế về khả năng chi trả của Sắc Lệnh Nhà Ở Hợp Nhất. Sắc Lệnh Nhà Ở Hợp Nhất yêu cầu 5% tổng số căn hộ của dự án được cho thuê với giá thuê phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập trung bình ở mức 100% Thu Nhập Trung Bình Khu Vực (AMI), 5% số căn hộ được thuê với giá thuê phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập thấp hơn ở mức 60% AMI, và 5% số căn hộ được thuê với giá thuê phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập rất thấp ở mức 50% AMI, trong thời hạn không dưới 99 năm. Ngoài ra, chủ sở hữu được yêu cầu cung cấp thêm 5% ở mức 100% AMI để đáp ứng số lượng căn hộ giá cả phải chăng 20% theo Sắc Lệnh Đạo Luật Ellis.

PHẦN 1: CHUẨN BỊ ĐỂ THU HỒI NHÀ CHO THUÊ

- **Liên Hệ với Chương Trình Bình Ổn Giá Thuê:** Chủ sở hữu khu đất liên hệ với Chương Trình Bình Ổn Giá Thuê để tìm hiểu về quy trình Đạo Luật Ellis. Xác định xem dự án/lô đất có bao gồm các căn hộ cho thuê bình ổn định giá hay không.
- **Chuẩn bị chi phí & các quỹ dành cho hoạt động di dời:** Chuẩn bị phí nộp hồ sơ cơ sở và lệ phí tính theo căn hộ nếu từ 10 căn hộ trở lên. Dựa trên số lượng căn hộ đang ở, chuẩn bị các kinh phí di dời cho mỗi hộ gia đình thuê. Có thể yêu cầu thêm quỹ di dời nếu người thuê nhà đủ điều kiện nhận hỗ trợ đặc biệt.
- **Chuẩn bị ghi lại Biên Bản Ghi Nhớ:** Hoàn thành mẫu đơn được Thành Phố phê duyệt ít nhất 1 ngày trước khi bán hoặc chuyển nhượng bất kỳ khu đất nào. Biên Bản Ghi Nhớ ghi rõ số lượng căn hộ sẽ thu hồi và nghĩa vụ của chủ sở hữu theo Đạo Luật Ellis.
- **Xác định các Luật địa phương và Tiểu Bang hiện hành Khác:** Xem xét khả năng áp dụng các Sắc Lệnh khác của Thành Phố (ví dụ: Sắc Lệnh Nhà Ở Hợp Nhất) và luật pháp California (ví dụ: Đạo Luật Khủng Hoảng Nhà Ở năm 2019).

PHẦN 2: GỬI THÔNG BÁO VỀ DỰ ĐỊNH THU HỒI NHÀ CHO THUÊ (THÔNG BÁO THU HỒI NHÀ CHO THUÊ) TỚI TẤT CẢ CÁC CĂN HỘ VÀ CUNG CẤP HỖ TRỢ DI DỜI THEO TÍNH ĐỦ ĐIỀU KIỆN CỦA CÁC HỘ GIA ĐÌNH THUÊ

- **Nộp phí:** Chủ sở hữu khu đất chuẩn bị lệ phí nộp hồ sơ và phí tư vấn di dời cho Sở Nhà Ở. Vui lòng liên hệ với nhân viên của Sở để biết số tiền phí.
- **Gửi tiền bằng ký quỹ:** Chủ sở hữu khu đất phải ký quỹ hỗ trợ tiền thuê cơ sở (hoặc hỗ trợ đủ điều kiện nếu có) vào một tài khoản ký quỹ tại Thành Phố San Jose theo Sắc Lệnh tại thời điểm đưa ra Thông Báo Dự Định Thu Hồi Nhà Cho Thuê.
- **Gửi bản sao cho Thành Phố:** Trong vòng 10 ngày kể từ ngày gửi thông báo cho người thuê nhà, chủ sở hữu khu đất cần cung cấp một bản sao của (các) Thông Báo Thu Hồi Nhà Cho Thuê cho Chương Trình Bình Ổn Giá Thuê.
- **Chuẩn bị ghi lại Biên Bản Ghi Nhớ:** Ghi lại Biên Bản Ghi Nhớ được Thành Phố phê duyệt đối với các lô đất có các tòa nhà cho thuê bình ổn giá trong Hồ Sơ Chính Thức của Quận Santa Clara trong vòng mười ngày sau khi cung cấp cho Thành Phố thông báo về dự định thu hồi nhà cho thuê.
- **Các chuyên gia tư vấn về di dời được cung cấp cho người thuê nhà:** Chương Trình Bình Ổn Giá Thuê khi nhận được phí sẽ giới thiệu các chuyên gia tư vấn về di dời đến làm việc với người thuê nhà để xây dựng kế hoạch di dời. Chủ sở hữu khu đất cũng có thể đề xuất kế hoạch di dời thay thế nếu có sẵn các căn hộ khác trong danh mục đầu tư tại Thành Phố.
- **Người thuê nhà có 60 ngày để gửi biểu mẫu được Thành Phố phê duyệt để yêu cầu thêm thời gian hoặc nhận hỗ trợ đủ điều kiện:** Chuyên gia tư vấn di dời cung cấp hỗ trợ cho người thuê nhà để xác định tính đủ điều kiện. Những người thuê nhà đáp ứng các điều kiện sau sẽ được hưởng thêm thời gian: người cao tuổi (62 tuổi trở nên), người mắc bệnh nan y, bệnh hiểm nghèo, người khuyết tật, gia đình có trẻ em trong độ tuổi đi học đang theo học.
- **Người thuê nhà sẽ làm việc với các chuyên gia tư vấn di dời để di dời trong vòng 120 ngày hoặc tối đa một năm:** Người thuê nhà sẽ có 120 ngày hoặc tối đa một năm để làm việc với các chuyên gia tư vấn di dời để thực hiện việc di dời. Người thuê nhà cũng có thể rút tiền từ tài khoản ký quỹ khi nhận được Thông Báo Thu Hồi Nhà Cho Thuê.
- **Gửi Hoạt Động Hàng Tháng:** Chủ sở hữu khu đất phải nộp báo cáo Hoạt Động Hàng Tháng cho Thành Phố và bao gồm hoạt động chuyển đi cho đến khi tất cả các căn hộ được thu hồi và bỏ trống.

PHẦN 3: CHO THUÊ CÁC CĂN HỘ THU HỒI TRƯỚC ĐÓ

Chủ sở hữu khu đất đưa căn hộ trở lại thị trường cho thuê trong vòng 10 năm kể từ khi thu hồi phải:

- Cung cấp cho những người thuê nhà trước đây quyền quay lại khu đất cho thuê bằng cách thông báo trước 120 ngày;
- Gửi báo cáo cho Sở Nhà Ở ít nhất 120 ngày trước khi cho thuê lại khu đất. Báo cáo phải bao gồm tình trạng Thông Báo cho Người Thuê Nhà về quyền trở lại.

Nếu các căn hộ cho thuê được quay trở lại thị trường cho thuê trong vòng 5 năm kể từ ngày thu hồi, thì giá thuê cho những căn hộ đó không được vượt quá giá thuê hợp pháp tại thời điểm bị thu hồi và bất kỳ điều chỉnh nào cho phép theo Sắc Lệnh Cho Thuê Căn Hộ.

PHẦN 4: NẾU XÂY CÁC CĂN HỘ CHO THUÊ MỚI, HÃY CUNG CẤP CÁC CĂN HỘ GIÁ CẢ PHẢI CHẴNG CÓ THỂ TÁI KIỂM SOÁT HOẶC TẠI CHỖ

Nếu một chủ sở hữu đề nghị cho thuê các căn hộ mới xây, nơi đã có các căn hộ cho thuê bình ổn giá trước đây, họ phải thông báo cho Thành Phố về cách thức đáp ứng các điều khoản tái kiểm soát bằng cách tái kiểm soát một phần trong số các căn hộ hoặc cung cấp 20% số căn hộ cho thuê giá cả phải chăng tại tòa nhà. Nếu áp dụng biện pháp tái kiểm soát, chủ sở hữu phải đăng ký từng căn hộ cho thuê bình ổn giá xây dựng mới. Các căn hộ giá cả phải chăng tại dự án phải đáp ứng các tiêu chuẩn và các hạn chế về khả năng chi trả theo Sắc Lệnh Nhà Ở Hợp Nhất.