

租户

阿拉米达租金计划 划口袋指南



2021年10月更新

阿拉米达市

关于本指南

阿拉米达租金计划旨在通过教育、社区参与和合作来实施城市租金条例，以促进租赁市场的公平和稳定。

除了市政府的政策外，租户还享有州法律规定的某些权利。本口袋指南并未涉及您在州法律下的权利和责任。

有关州法律的信息和资源，请访问
www.alamedarentprogram.org/state-law。

免责声明：本口袋指南仅供参考，并非旨在提供法律建议。

如需更多信息，请访问
www.alamedarentprogram.org 或致电 (510) 747-4346 联系租金计划。工作人员可以提供有关纽约市政政策和程序的信息。我们不是律师，不提供法律建议，但可以根据需要进行转介。

目录

A	基础知识.....	1
	阿拉米达如何监管出租房间?	2
	您是否拥有受租金管制的房间?	3
	哪些费用可以转嫁给您?	4
B	您的权利 & 责任.....	5
	新租户的权利.....	6
	租金上涨的限制	7
	租户请愿书和员工审查	10
	终止租赁和搬迁付款的限制	11
	收购协议的规管	16
	免遭报复的辩护权.....	17
	公平住房信息.....	18
C	资源.....	19
	好习惯.....	20
	表格概览.....	21
	房屋资源.....	23
	法律服务.....	24
	社区服务.....	25



基础 知识

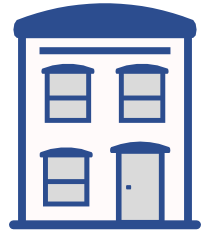
阿拉米达如何监管出租房间？

第 3250 号租金条例是阿拉米达市制定的立法，于 2019 年 9 月生效。它适用于大约 15,000 个出租单元。自 2016 年以来，也有一些以前的条例对出租房间进行了监管。

租金条例禁止房东除某些允许的理由外终止租赁，并要求在不是租户的过错的情况下终止时支付搬迁费。

租金条例还对本市大多数出租房间的年租金增长施加了限制。该上限被称为年度一般调整 (AGA)，按消费者价格指数百分比变化的 70% 计算。房东还必须在租金计划中注册所有出租单元，并且受 AGA 约束的单元中的租户每年都会收到一份关于房东可能收取的最高租金的通知。

您是否拥有 受租金管制 的房间？



州法律免除某些房间的租金管制。这些“部分监管”的房间不受租金上涨的年度上限 (AGA) 的约束，但它们受其他法规的约束，包括对终止租赁的限制。

受租金管制的完全监管房间：

- 1995 年 2 月之前建造的多单元物业（一个地块上有 2 个以上的单元）

部分管制房间：

- 单户住宅（以及同一地段上任何允许的附属住宅单元）
- 公寓和联排别墅
- 1995 年 2 月后建造的多单元物业
- 住房选择券（第 8 部分）计划中的私有房间

其他物业完全免于租金条例的约束，包括租期不超过 30 天的短期住宿、商业房间、船屋、移动房屋、护理设施等。

哪些费用可以转嫁给您？

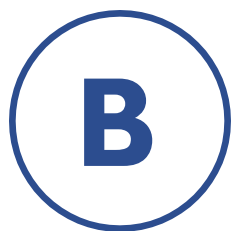


拥有租金条例涵盖的房间的房东需缴纳年度计划费。支付这笔费用是房东的责任。

有关当前费用金额，请访问

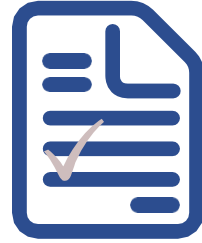
www.alamedarentprogram.org/FAQs#Fee.

房东可以将项目费用的一半转嫁给租户。这必须分 **12** 个月分期完成。费用转嫁与租金分开，不包括在最大允许租金的计算中。



您的权
利 &
责任

新租户的 权利



房东必须：

1) 向潜在租户提供这些文件：

- 出租房间受租金条例约束的书面通知
- 租金条例副本
- 与租金条例有关的现行城市法规的副本
- 解释租金条例的资料手册副本

房东可以通过向租户提供有关如何在线访问文件的信息来满足这一要求。但是，如果租户无法访问互联网或要求提供文件的硬副本，则房东必须提供硬副本。

在 www.alamedarentprogram.org 上在线查找所有文件。

2) 通过租赁计划注册新的租户

限制租金上涨 的权利

对于完全监管的房间：



年度综合调整 (AGA) 将租金限制在每年一定的百分比增长。

对于所有出租房间：



在任何 12 个月内只能加租一次。



在租金上涨超过 10% 的 90 天内搬出的租户有权获得搬迁费。

对于完全受管制的房间，租金只能按以下方式增加：

1. **年度一般调整 (AGA)** - 租户的年度租金涨幅不得超过 AGA：
 - 以消费者物价指数百分比变化的 70% 计算；始终至少为 1%，从不超过 5%。
 - 该上限于 9 月 1 日至次年的 8 月 31 日生效。
 - 租户将在每年秋季收到来自租金计划的通知，其中提供了其单元的最高允许租金 (MAR) 以及提出上诉的截止日期。
 - 房东可以选择将 AGA 中未使用的部分“存入”，以便在以后的几年内实施；然而，实施这种增加有许多限制。如需更多信息，请参阅表格 RP-203。

2. **房东请愿书** - 该条例允许房东请愿，如果他们能证明有必要提高租金，以获得公平的财产回报。请愿由听证官听取，他们发布具有约束力的决定。

3. **资本改善计划** - 房东可以通过将某些长期改善的成本长期转嫁给租户来收回成本。符合条件的项目包括屋顶更换；地基升级和抗震改造；和新的管道、电气、加热、冷却或通风系统。因 **CIP** 相关工作而暂时或永久搬迁的租户有权获得搬迁援助。

4. **自愿搬出** - 当一个单元因租户自愿离开或“因故”驱逐而被腾出时，房东不需要向离开的租户支付搬迁援助，并且可以设定租金由房东决定的新租户。

要求复审的权利

租户请愿书 - 租户可以根据以下情况要求举行听证会以下调租金：

- 住房服务、生活空间或便利设施减少
- 出租房间严重恶化
- 房东未能遵守住房、健康和安全法规或纽约市的租金规定



请愿由听证官听取，他们发布具有约束力的决定。

员工检讨 - 租户还可以要求租赁计划工作人员进行以下审查：

- 最高允许租金的计算
- 房东在登记时报告的基本租金和/或住房服务
- 以前或待定的租金上涨通知

如果审查显示租户的加租无效，工作人员将指示房东重置租金并退还任何多付的款项。

租户可以在 registry.alamedarentprogram.org 在线提交请愿书和工作人员审查请求。

终止租赁的权利



租约的终止仅限于租金条例所界定的九种允许理由。


如果租户没有因终止租赁而有过错，则需要支付搬迁援助金。

租户在收到终止租约的通知后，可联络租金计划，以确认该通知是否符合租金条例的规定。

允许的理由

理由

1. 拖欠租金
2. 违反租约
3. 未授予访问权限
4. 制造滋扰，由州法律定义



租约到期不
是终止租约
的理由。

无故障理由

5. 业主入住
6. 租赁房间永久退出租赁市场
7. 拆除出租房间
8. 资本改善计划
9. 遵守政府命令

无故障理由

业主入住

应付的搬迁援助。该物业不能有可比较的空置房间。业主或符合条件的家庭成员必须在租户搬出后 **60** 天内搬入该房间并在该房间中居住至少三年。

资本改善计划

在向租户发送终止通知之前，所欠的搬迁援助和房东必须获得该计划的批准。

拆除

应付的搬迁援助，必须拆除该财产。

出租房间退出出租市场

无论所有权是否发生变化，都需要提供搬迁援助，并且该单元将永久退出租赁市场。房东必须在撤回之前至少提前 **120** 天向租户发出通知。纽约市的埃利斯法案政策规定了如果房间在退出后五年内出租的要求和处罚。

遵守政府命令

在遵守政府命令后，必须以相同的租金向所欠的搬迁援助和租户提供相同的房间。

搬迁援助

永久搬迁

付款金额基于出租单元中的卧室数量，并每年进行调整。包括 62 岁或岁以上、有残疾或有 18 岁以下孩子的租户家庭将获得更高的付款。有关当前金额，请参阅

alamedarentprogram.org/FAQs/Permanent-Relocation-Schedule。

一旦租户以书面形式通知房东租户打算搬出该单元的日期，则应支付前半部分。一旦租户腾出房间，就应支付下半部分。

临时搬迁

如果政府机构发布命令要求租户搬出或核实租户因健康和条件而搬出，则房东必须提供补偿以支付临时住宿的费用，直到条件得到解决。付款金额每年都会调整。有关当前金额，请参阅

alamedarentprogram.org/FAQs/Temporary-Relocation-Schedule。

延长住宿选择



当房东因出租单元从租赁市场撤出而终止租赁时，某些租户家庭可以选择在该单元中停留长达一年。

此选项适用于以下租户：

- 在出租房间居住至少一年，并且
- 年龄在 **62** 岁或以上或有残疾

房东将向租户提供一份表格，租户可使用该表格来行使此权利，并向房东和租金计划发出通知。

在延长逗留期间，租户继续照常支付月租。



买断协议

买断协议（有时称为“现金换钥匙”）是房东和租户之间的书面协议，租户同意搬出，通常以换取金钱。房东和租户有责任就付款金额、搬迁日期和其他细节达成协议。

收到买断协议要约的租户有权：

- **拒绝** 报价
- 签署前**修改**协议
- **咨询**律师以获取法律建议
- 向租赁计划**询问**更多信息
- 签订后**30**天内**解除**买断协议

房东必须向 租赁提交签署的买断协议。

免受报复的权利

租金条例明确禁止房东因租户根据纽约市法律或州法律维护其权利而对租户进行报复。

如果租户认为房东正在采取报复行动，例如但不限于：

- 终止租约
- 增加租金
- 减少租户的住房服务
- 忽视维修和保养要求

非法住房歧视

阿拉米达市法令编号**3251** 禁止非法租户骚扰、住房服务中断和住房歧视。在寻找住房时，不得基于以下原因歧视准租户：

- 收入来源，包括住房选择券（第 8 部分）计划
- 移民身份
- 国籍
- 民族血统
- 种族
- 颜色
- 宗教
- 性别
- 性取向
- 性别认同
- 身体/精神残疾
- 婚姻状况
- 其他受法律保护的特征



资源

好习惯

- 1** 按时交房租。
- 2** 记录付款。始终使用易于记录的方法支付租金，例如支票或汇票。不要用现金支付（除非因为您在过去三个月内退回了支票而需要）。保留收据，尤其是任何现金付款。
- 3** 将租赁协议的副本保存在安全的地方。了解租赁协议中规定的责任。
- 4** 保留房东的所有通知和信件的副本，包括租金上涨通知、电子邮件和短信。

表格概览

租金表格

表格 RP-100 + 附件 A

租户可以提交这些表格申请下调租金。

表格 RP-100 + 附件 B

租户可以提交这些表格来对基本租金或基本租金中包含的住房服务（由房东报告）或最高允许租金的确定提出异议。

表格 RP-100 + 附件 C

租户可以提交这些表格，要求审查当前或过去的租金上涨通知。

表格 RP-203

如果房东要实施“银行”加租，则必须将此附录附加到加租通知中。

表格 RP-209

房东必须将此附录附加到租金上涨超过 10% 的通知中

新租赁表格

表格 RP-208

房东可以使用此表格向租户提供在线资源的链接，而不是租金条例要求的纸质材料。但是，租户必须通过签署表格以书面形式同意这一点。

所有表格均可从房屋委员会获得，也可在
www.alamedarentprogram.org 在线获取

终止表格

表格 RP-101

租户可以提交此表格以请求审查“无过错”终止租赁通知。

表格 RP-102

租户可以提交此表格对房东不欠临时搬迁费的决定提出上诉。

RP-202(C)

房东在因退出租赁市场而终止租赁时必须向租户提供此表格。租户可以使用附件提供他们打算搬出出租房间的日期的通知，并且有资格获得延长入住选项的租户可以使用它来行使该权利。

RP-202(D)

房东在因退出租赁市场而终止租赁时必须向租户提供此表格。如果该房间在五年内返回租赁市场，被搬迁的租户享有优先购买权。如果发生这种情况，租户可以使用附件提供他们的联系信息。

表格 RP-205

房东必须在提供买断协议之前向租户提供此披露。

表格 RP-207

房东必须向拖欠临时搬迁费的租户提供此通知。

所有表格均可从房屋委员会获得，也可在 www.alamedarentprogram.org 在线获取

您可以寻求帮助



租金上涨和终止

租赁计划

510-747-4346

www.alamedarentprogram.org

执行纽约市租金条例，以确保租金上涨和租赁终止符合纽约市的规定。租户可以就有关条例及其权利的任何问题联系工作人员。

负担得起的房子

阿拉米达市房屋委员会

510-747-4300

www.alamedahsg.org

监督包括住房选择券（第 8 节）计划在内的租金援助计划，这是一项 100% 由联邦政府资助的租金补贴，适用于居住在私人拥有的出租房间中的低收入家庭。

宜居性问题

阿拉米达市执法部门

510-747-6818

bit.ly/3B9Bumc

回应社区成员关于未经许可进行的工作和/或违反健康和安全的工作的投诉。填写在线投诉表，或访问位于圣克拉拉大街 2263 号市政厅的办公室，房间 190。

住房安全计划 阿拉米达消防局

510-337-2133

为 62 岁以上的中低收入居民和任何年龄的残疾人提供免费服务。该计划安装烟雾和一氧化碳探测器以及 ADA 扶手和内部扶手。

法律服务

老年人法律援助

510-832-3040

热线：800-222-1753

www.lashicap.org

由阿拉米达市资助，为 60 岁及以上租户提供免费法律服务。

阿拉米达公司律师协会转介和 志愿者服务

510-302-222, 选项 4

www.acbanet.org/need-a-lawyer

提供律师推荐，并由加州律师协会监管和认证。

阿拉米达公司高等法院自 助中心

510-272-1393

bit.ly/3mus68v

提供驱逐防御信息和资源。

湾区法律援助

888-382-3405

www.baylegal.org

为低收入租户提供免费法律代理。

de la Raza 法律中心

510-437-1554

www.centrolegal.org

低收入租户的代表、咨询。

东湾社区法律中心

510-548-4040

www.ebclc.org

专注于为针对低收入租户的驱逐诉讼辩护。

驱逐防御中心

510-452-4541

www.evictiondefensecenteroakland.org

为面临驱逐或房东租户问题的租户提供服务。收费的完整律师代表，按比例计算。

图书馆里的律师

510-747-7713

bit.ly/3D3ZCY3

与志愿律师免费咨询。填写在线表格以请求预约。

法律获取阿拉米达

510-302-2222, 选项 4

www.vlsc-acba.org

阿拉米达县律师协会志愿律师为低收入个人提供无偿服务。

国家法律

有关管理房东-租户关系的加州法律的资源，包括州房地产部的加州租户：*住宅租户和房东权利和责任指南*，请访问

www.alamedarentprogram.org/state-law。

社区服务

2-1-1 阿拉米达县

拨打 2-1-1

211alamedacounty.org

将家庭和个人与他们可用的全方位社区资源联系起来。提供有关阿拉米达县健康、住房和人类服务的综合信息。

哮喘触发评估

510-383-5181

www.acphd.org/asthma

有孩子的家庭可以使用这项免费服务来评估他们家的哮喘诱因。

阿拉米达家庭服务家庭支持资源中心

510-612-7807

www.alamedafs.org/support-main

通过将个人和家庭与社区中的资源联系起来，并将资源带到社区的中心位置，为他们提供支持和支持。

ECHO (Eden 希望与机会委员会)

510-581-9380

www.echofairhousing.org

ECHO 的租户/房东咨询计划提供有关出租房屋问题的信息，并已培训调解员以协助解决纠纷。

家庭暴力法律中心

热线：800-947-8301

www.fvllc.org

为阿拉米达县的家庭暴力受害者及其子女提供服务。提供法律和危机干预服务。



可应要求转
介调解服务

问题？

联系租赁计划



Phone

510-747-4346



Email

rentprogram@alamedahsg.org



Fax

510-764-7555



Mail

701 Atlantic Ave.
Alameda. CA 94501

感谢您成为知情
租户

阿拉米达市 • 租金稳定计划

701 Atlantic Avenue, Alameda, California 94501

510 - 747 - 4346 • www.alamedarentprogram.org