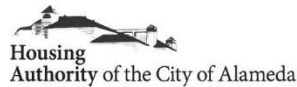


CHỦ NHÀ

Hướng Dẫn Bỏ Túi về Chương Trình Thuê Nhà Alameda



Cập nhật tháng 10 năm 2021

THÀNH PHỐ ALAMEDA

THÔNG TIN VỀ HƯỚNG DẪN NÀY

Chương Trình Thuê Nhà Alameda được tạo ra để thực hiện Sắc Lệnh Thuê Nhà của Thành Phố thông qua việc giáo dục, thu hút sự tham gia của cộng đồng và hợp tác nhằm thúc đẩy sự công bằng và ổn định trong thị trường cho thuê.

Ngoài các chính sách của Thành Phố, người thuê nhà còn có một số quyền theo luật tiểu bang. **Hướng dẫn bỏ túi này không đề cập đến các quyền và trách nhiệm của quý vị theo luật tiểu bang.**

Để biết thông tin và tài nguyên về luật tiểu bang, vui lòng truy cập www.alamedarentprogram.org/state-law.

Tuyên bố từ chối trách nhiệm: Hướng dẫn bỏ túi này chỉ nhằm cung cấp thông tin và không nhằm mục đích cung cấp lời khuyên pháp lý.

Để biết thêm thông tin, vui lòng truy cập www.alamedarentprogram.org hoặc liên hệ với Chương Trình Thuê Nhà theo số (510) 747-4346. Nhân viên có thể cung cấp thông tin về các chính sách và thủ tục của Thành Phố. Chúng tôi không phải là luật sư và không cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý, nhưng có thể giới thiệu nếu cần.

MỤC LỤC

A	CÁC ĐIỀU CƠ BẢN	1
	Alameda quản lý đơn nguyên cho thuê như thế nào?	2
	Quý vị có sở hữu một đơn nguyên cho thuê thuộc diện phải kiểm soát tiền thuê không?.....	3
	Phí chương trình hàng năm	4
B	QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA QUÝ VỊ	5
	Người thuê mới.....	6
	Đăng ký	7
	Tăng tiền thuê nhà	9
	Kiến nghị và yêu cầu nhân viên xem xét.....	12
	Chấm dứt hợp đồng thuê nhà.....	14
	Thỏa thuận trả tiền để dọn đi	19
	Thanh toán chuyển chỗ ở tạm thời	20
	Nghiêm cấm trả đũa.....	20
	Nhà ở công bằng	21
	Mua bán đơn nguyên cho thuê	22
C	TÀI NGUYÊN	23
	Tổng quan về biểu mẫu	24
	Thông tin và dịch vụ	26

A

CÁC
ĐIỀU CƠ
BẢN

ALAMEDA QUẢN LÝ ĐƠN NGUYÊN CHO THUÊ NHƯ THẾ NÀO?

Sắc Lệnh Thuê Nhà số 3250 là một luật được thành lập tại Thành phố Alameda, có hiệu lực vào tháng 9 năm 2019. Pháp lệnh áp dụng cho khoảng 15.000 đơn nguyên cho thuê. Cũng đã có những pháp lệnh trước đây quy định các đơn nguyên cho thuê kể từ năm 2016.

Sắc Lệnh Thuê Nhà ngăn cản chủ nhà chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngoại trừ một số lý do được phép và yêu cầu thanh toán chủ nhà phải trả tiền chuyển chỗ ở trong trường hợp việc chấm dứt không phải do lỗi của người thuê nhà.

Sắc Lệnh Thuê Nhà cũng áp đặt giới hạn về việc tăng tiền thuê hàng năm đối với hầu hết các đơn nguyên cho thuê trong Thành Phố. Giới hạn này được gọi là Điều Chỉnh Chung Hàng Năm (AGA) và được tính bằng 70% thay đổi (tính theo tỷ lệ phần trăm) trong Chỉ Số Giá Tiêu Dùng. Chủ nhà cũng phải đăng ký tất cả các đơn nguyên cho thuê với Chương Trình Thuê Nhà, và người thuê các đơn nguyên thuộc phạm vi điều chỉnh của AGA sẽ nhận được thông báo hàng năm về giá thuê tối đa mà chủ nhà của họ có thể tính.

QUÝ VỊ CÓ SỞ HỮU MỘT ĐƠN NGUYÊN CHO THUÊ THUỘC DIỆN PHẢI KIỂM SOÁT TIỀN THUÊ KHÔNG?



Luật tiểu bang miễn một số đơn nguyên nhất định khỏi quy định kiểm soát tiền thuê. Các đơn nguyên “được quản lý một phần” này không phải chịu mức giới hạn hàng năm (AGA) về việc tăng tiền thuê, nhưng phải tuân theo các quy định khác, bao gồm cả giới hạn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Các đơn nguyên được quản lý đầy đủ thuộc diện phải kiểm soát tiền thuê:

- Các đơn nguyên nhiều căn hộ (hơn 2 căn trên một lô) được xây dựng trước tháng 2 năm 1995

Các đơn nguyên được quản lý một phần:

- Nhà cho một gia đình (và bất kỳ nhà ở phụ nào được phép trên cùng một lô)
- Chung cư và nhà phố
- Các đơn nguyên nhiều căn hộ được xây dựng sau tháng 2 năm 1995
- Các đơn nguyên thuộc sở hữu tư nhân trong chương trình Ưu Lựa Chọn Nhà Ở (Phần 8)

Các đơn nguyên khác được miễn hoàn toàn khỏi Sắc Lệnh Thuê Nhà, bao gồm chỗ ở ngắn hạn được thuê trong 30 ngày trở xuống, đơn nguyên thương mại, nhà thuyền, nhà di động, cơ sở chăm sóc, v.v.

PHÍ CHƯƠNG TRÌNH HÀNG NĂM



Có một khoản phí chương trình hàng năm được tính cho các chủ nhà sở hữu các đơn nguyên được quản lý theo Sắc Lệnh Thuê Nhà. Việc thanh toán khoản phí này là trách nhiệm của chủ nhà.

Để biết mức phí hiện tại, vui lòng truy cập www.alamedarentprogram.org/FAQs#Fee.

Chủ nhà được phép chuyển một nửa phí chương trình cho người thuê. Phí này được thanh toán thành 12 khoản bằng nhau hàng năm. Phí được chuyển qua tách biệt với tiền thuê và không được xét đến khi tính Tiền Thuê Tối Đa Được Phép.

Quý vị sẽ nhận được thông báo khi đến hạn đóng phí hàng năm. Quý vị có thể thanh toán trực tuyến tại registry.alamedarentprogram.org.

B

QUYỀN
VÀ TRÁCH
NHIỆM
CỦA QUÝ VỊ

NGƯỜI THUÊ MỚI



Chủ nhà được yêu cầu:

1) Cung cấp những tài liệu này cho người thuê nhà tiềm năng:

- Thông báo bằng văn bản rằng đơn nguyên cho thuê phải tuân theo Sắc Lệnh Thuê Nhà
- Một bản sao của Sắc Lệnh Thuê Nhà
- Một bản sao các quy định hiện hành của Thành Phố liên quan đến Sắc Lệnh Thuê Nhà
- Một bản sao của tập tài liệu giải thích về Sắc Lệnh Thuê Nhà

Chủ nhà có thể đáp ứng yêu cầu này bằng cách cung cấp cho người thuê Mẫu RP-208, trong đó giải thích cách truy cập các tài liệu nói trên trực tuyến. Tuy nhiên, nếu người thuê không có kết nối internet hoặc yêu cầu bản in giấy, chủ nhà phải cung cấp bản in giấy.

Tìm tất cả các tài liệu trực tuyến tại www.alamedarentprogram.org.

2) Đăng ký một hợp đồng thuê nhà mới với Chương Trình Thuê Nhà

SỔ ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ



Chủ nhà phải đăng ký tất cả các đơn nguyên cho thuê với Chương Trình Thuê Nhà.

Sổ Đăng Ký Thuê Nhà ra mắt vào tháng 1 năm 2020. Đến nay, tất cả các đơn nguyên cho thuê phải đã được đăng ký. Nếu quý vị có đơn nguyên chưa đăng ký, vui lòng liên hệ ngay với Chương Trình Thuê Nhà.

Vào mỗi mùa xuân, chủ nhà sẽ nhận được thông báo nhắc họ xác minh rằng thông tin được lưu trong Sổ Đăng Ký Thuê Nhà vẫn chính xác, yêu cầu các trường hợp miễn trừ mới và/hoặc xác nhận rằng bất kỳ đơn nguyên trống nào sẽ vẫn bị bỏ trống trong toàn bộ năm tài chính. Sau khi hoàn tất, họ có thể trả phí hàng năm bằng thẻ tín dụng thông qua tài khoản với Sổ Đăng Ký Thuê Nhà của họ.

Để tạo hoặc truy cập tài khoản Sổ Đăng Ký Thuê Nhà, hãy truy cập registry.alamedarentprogram.org.

CÁC YÊU CẦU CỐ ĐỊNH ĐỂ ĐĂNG KÝ

Đối với các đơn nguyên được quản lý đầy đủ:

Chủ nhà phải thông báo cho Chương Trình Thuê Nhà trong vòng 30 ngày sau khi có sự thay đổi trong hợp đồng thuê nhà hoặc thay đổi về quyền sở hữu.

Để thực hiện thay đổi về quyền sở hữu, chủ nhà phải cung cấp tối thiểu:

- Địa chỉ gửi thư cho chủ sở hữu mới
- Đối với mỗi đơn nguyên đang có người thuê:
 - Tiền thuê khi đóng bảo chứng
 - Ngày tăng tiền thuê gần nhất

Đối với các đơn nguyên được quản lý một phần:

Chủ nhà phải thông báo cho Chương Trình Thuê Nhà trong vòng 30 ngày kể từ ngày có hợp đồng thuê nhà mới với một đơn nguyên mà trước đó chưa có trên thị trường cho thuê.

Có thể báo cáo những thay đổi trong hợp đồng thuê nhà hoặc quyền sở hữu tại registry.alamedarentprogram.org

CÁC GIỚI HẠN VỀ VIỆC TĂNG TIỀN THUÊ

Đối với các đơn nguyên được quản lý đầy đủ:



Điều chỉnh Chung Hàng Năm (AGA) giới hạn mức tăng tiền thuê ở một tỷ lệ phần trăm nhất định mỗi năm.

Đối với tất cả các đơn nguyên cho thuê:



Chỉ được tăng tiền thuê một lần trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào.



Những người thuê dọn đi trong vòng 90 ngày kể từ ngày bị tăng tiền thuê hơn 10% sẽ được thanh toán tiền chuyển chỗ ở.

Đối với các đơn nguyên được quản lý đầy đủ, chỉ có thể tăng tiền thuê như sau:

1. Điều Chỉnh Chung Hàng Năm (AGA)

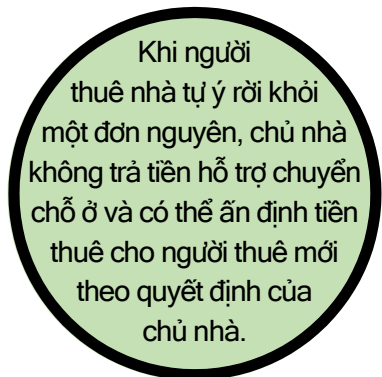
- Được tính bằng 70% thay đổi của Chỉ Số Giá Tiêu Dùng; luôn bằng ít nhất 1% và không bao giờ nhiều hơn 5%. Mức tăng tiền thuê hàng năm của người thuê không được vượt quá giới hạn này.
- Giới hạn AGA mới có hiệu lực vào ngày 1 tháng 9 hàng năm.
- Chủ nhà và người thuê sẽ nhận được thông báo từ Chương Trình Thuê Nhà vào mỗi mùa thu nêu Tiền Thuê Tối Đa Được Phép (MAR) cho đơn nguyên của họ và thời hạn nộp đơn kháng nghị.

2. Kế Hoạch Cải Thiện Vốn

- Chủ nhà có thể bù chi phí của một số cải tiến dài hạn bằng cách chuyển chúng cho người thuê trong thời gian dài.
- Các dự án đủ điều kiện bao gồm thay mái nhà; nâng cấp nền móng; và hệ thống ống nước, điện, sưởi, làm mát hoặc thông gió mới.
- Những người thuê nhà phải chuyển chỗ ở tạm thời hoặc lâu dài bởi công việc này sẽ được hưởng hỗ trợ chuyển chỗ ở. Hãy xem trang 15-17 để biết chi tiết.

3. Kiến nghị Của Chủ Nhà

- Chủ nhà có thể kiến nghị tăng giá thuê. Xem trang 12 để biết chi tiết.



MỨC TĂNG TIỀN THUÊ BẢO LƯU

Nếu chủ nhà quyết định tăng tiền thuê nhà ít hơn Điều chỉnh Chung Hàng Năm (AGA) hoặc hoàn toàn không tăng tiền thuê, tiền thuê của người thuê nhà sẽ thấp hơn Tiền Thuê Tối Đa Được Phép (MAR). Chủ nhà có thể áp đặt các mức tăng tiền thuê “bảo lưu” này trong những năm sau đó để tăng tiền thuê hàng tháng lên gần mức MAR, với những hạn chế sau:

- Mức tăng được phép bảo lưu tại một thời điểm không vượt quá 8%
- Không tăng quá 3% cộng với AGA cho năm đó
- Không được áp dụng mức tăng bảo lưu trong nhiều năm liên tiếp
- Không được áp dụng mức tăng bảo lưu 3 lần trong một hợp đồng thuê nhà
- Mức tăng bảo lưu không được chuyển nhượng cho chủ sở hữu mới nếu đơn nguyên được bán
- Các mức tăng bảo lưu sẽ hết hạn khi kết thúc hợp đồng thuê nhà
- Một thông báo về việc áp dụng một mức tăng bảo lưu:
 - Phải bao gồm Biểu mẫu RP-203
 - Phải được nộp cho Chương Trình Thuê Nhà

QUYỀN ĐƯỢC HƯỞNG LỢI NHUẬN HỢP LÝ

Kiến nghị Của Chủ Nhà

Chủ nhà có thể yêu cầu một phiên điều trần để tăng tiền thuê nhà nếu họ có thể chứng minh việc này là cần thiết để nhận được lợi nhuận hợp lý cho đơn nguyên của họ. Các viên chức điều trần sẽ lắng ra kiến nghị và đưa ra các quyết định có tính ràng buộc.

Khi nộp đơn kiến nghị, chủ nhà được yêu cầu nộp tài liệu dựa trên một trong những tiêu chuẩn phổ biến nhất để xác định lợi nhuận hợp lý: duy trì lợi tức ròng. Điều này cho phép viên chức điều trần kiểm tra doanh thu và chi phí của chủ nhà trước và sau khi Alameda thực hiện các quy định về tiền thuê nhà, và liệu lợi tức ròng có theo kịp với lạm phát hay không.

Chủ nhà có thể nộp đơn kiến nghị trực tuyến tại registry.alamedarentprogram.org.

Các viên chức điều trần được thuê bởi Văn Phòng Luật Sư Thành Phố và có chuyên môn về luật quy định mối quan hệ giữa chủ nhà-người thuê nhà.

"Lợi nhuận hợp lý" không giống như "mức giá thị trường" và không liên quan trực tiếp đến giá được tính cho các đơn nguyên tương đương.

QUYỀN YÊU CẦU XEM XÉT

Yêu Cầu Nhân Viên Xem Xét

Chủ nhà hoặc người thuê nhà có thể yêu cầu nhân viên Chương Trình Thuê Nhà xem xét việc tính toán Tiền Thuê Tối Đa Được Phép. Có thể nộp yêu cầu trực tuyến tại registry.alamedarentprogram.org.

Ngoài ra, người thuê nhà cũng có thể yêu cầu xem xét giá thuê cơ bản và/hoặc các dịch vụ nhà ở mà chủ nhà đã báo cáo lúc đăng ký, cũng như bất kỳ thông báo tăng tiền thuê nhà nào trước đó hoặc đang chờ xử lý.

Kiến Nghị Của Người Thuê

Người thuê nhà cũng có quyền yêu cầu một phiên điều trần để giảm tiền thuê nhà nếu họ có thể chứng minh rằng đã có sự cắt giảm trong dịch vụ nhà ở, không gian sống hoặc tiện nghi; sự xuống cấp đáng kể của đơn nguyên cho thuê; hoặc chủ nhà đã không tuân thủ các quy tắc về nhà ở, sức khỏe và an toàn hoặc các quy định về tiền thuê nhà của Thành Phố. Các viên chức điều trần sẽ lắng ra kiến nghị và đưa ra các quyết định có tính ràng buộc.



GIỚI HẠN VỀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ



Chỉ được chấm dứt hợp đồng thuê nhà được theo chín căn cứ được phép theo Sắc Lệnh Thuê Nhà.

Người thuê nhà phải được nhận tiền hỗ trợ chuyển chỗ ở khi việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà không phải do lỗi của họ.

THỦ TỤC CHẤM DỨT KHÔNG PHẢI DO SAI PHẠM

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà không phải do sai phạm tuân theo một quy trình gồm năm bước:

1. Xác định các căn cứ được phép
2. Gửi thông báo cho người thuê
3. Nộp thông báo và các tài liệu khác cho Chương Trình Thuê Nhà
4. Trả tiền hỗ trợ chuyển chỗ ở theo yêu cầu cho người thuê nhà
5. Tuân thủ các hạn chế về đơn nguyên liên quan đến tiền thuê hoặc tỷ lệ sử dụng

1. Xác Định Căn Cứ Được Phép

Căn Cứ Theo Sự Kiện

1. Không trả tiền thuê
2. Vi phạm hợp đồng thuê nhà
3. Không cho phép vào nhà
4. Gây phiền toái, theo định nghĩa của luật tiểu bang

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà dựa trên căn cứ theo sự kiện phải tuân theo luật tiểu bang, nhưng chủ nhà không bắt buộc phải nộp đơn cho Chương Trình Thuê Nhà hoặc thanh toán tiền hỗ trợ chuyển chỗ ở.

Căn Cứ Không Phải Sai Phạm

5. Chủ Nhà Chuyển Vào
6. Rút Đơn Nguyên Cho Thuê Khỏi Thị Trường Cho Thuê
7. Phá Dỡ Đơn Nguyên Cho Thuê
8. Kế Hoạch Cải Thiện Vốn
9. Tuân Thủ Lệnh Của Chính Phủ

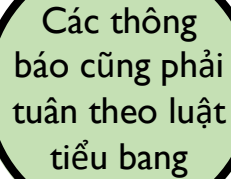
Việc hết hạn hợp đồng không phải là căn cứ để chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Đối với trường hợp Chủ Nhà Chuyển Vào, bất động sản không được có một đơn nguyên trống tương đương. Không được sử dụng căn cứ Chủ Nhà Chuyển Vào hơn 1 lần trong 24 tháng. Đối với Kế Hoạch Cải Thiện Vốn, chủ nhà phải được phê duyệt kế hoạch trước khi gửi thông báo cho người thuê.

2. Gửi Thông Báo Cho Người Thuê

Văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà được gửi cho người thuê phải bao gồm:

1. Căn cứ chấm dứt hợp đồng thuê nhà (phải là một trong những căn cứ được phép)
2. Số tiền chính xác của khoản thanh toán chuyển chỗ ở mà người thuê được nhận
3. Đối với căn cứ Chủ Nhà Chuyển Vào, thông báo phải nêu tên của người sẽ chuyển vào ở và mối quan hệ của người đó với chủ nhà (nếu là người thân đủ điều kiện).



Các thông báo cũng phải tuân theo luật tiểu bang

3. Gửi Thông Báo Cho Chương Trình Thuê Nhà

Chủ nhà phải gửi thông báo cho Chương Trình Thuê Nhà trong vòng ba ngày theo lịch kể từ ngày gửi cho người thuê nhà, cùng với Biểu mẫu RP-201. Chủ nhà cũng có thể gửi thông tin trực tuyến tại registry.alamedarentprogram.org.

Đối với trường hợp Chủ Nhà Chuyển Vào, chủ nhà cũng phải nộp tài liệu chứng minh rằng chủ nhà có ít nhất 50% quyền sở hữu đối với bất động sản và là một “thể nhân” (chứ không phải một công ty hoặc quỹ tín thác đầu tư bất động sản).

4. Thanh Toán Tiền Hở Trợ Chuyển Chỗ ở

Số tiền thanh toán chuyển chỗ ở sẽ dựa trên số lượng phòng ngủ trong đơn nguyên cho thuê và được điều chỉnh hàng năm. Các hộ gia đình thuê nhà bao gồm người từ 62 tuổi trở lên, người bị khuyết tật hoặc người có con dưới 18 tuổi sẽ nhận được khoản thanh toán lớn hơn. Để biết số tiền hiện tại, hãy xem alamedarentprogram.org/FAQs/Permanent-Relocation-Schedule.

Một nửa số tiền phải được thanh toán sau khi người thuê thông báo bằng văn bản cho chủ nhà về ngày người thuê dự định rời khỏi đơn nguyên. Nửa còn lại sẽ được thanh toán khi người thuê rời khỏi đơn nguyên.

5. Tuân Thủ Các Hạn Chế Đối Với Đơn Nguyên

Chủ Nhà Chuyển Vào -

Chủ nhà hoặc người thân đủ tiêu chuẩn phải chuyển đến trong vòng 60 ngày sau khi người thuê chuyển đi và ở trong đơn nguyên ít nhất ba năm.

Tuân Thủ Lệnh Của Chính Phủ - Người thuê phải được cung cấp một đơn nguyên tương đương ở giá thuê như cũ sau khi tuân thủ lệnh.

Phá dỡ - Bất động sản phải được phá dỡ.

Rút Đơn Nguyên Cho Thuê Khỏi Thị Trường Cho Thuê - Đơn nguyên bị xóa vĩnh viễn khỏi thị trường cho thuê, bất kể có thay đổi trong quyền sở hữu hay không. Chính Sách Đạo Luật Ellis của Thành Phố quy định các yêu cầu và hình phạt nếu đơn nguyên được thuê trong vòng năm năm sau khi thu hồi.

Kế Hoạch Cải Thiện Vốn
Chủ nhà phải hoàn thành việc cải thiện vốn.

RÚT KHỎI THỊ TRƯỜNG CHO THUÊ

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà dựa trên việc Rút Đơn Nguyên Cho Thuê Khỏi Thị Trường Cho Thuê tuân theo một loạt các thủ tục và yêu cầu khác phù hợp với Chính Sách Đạo Luật Ellis của Thành Phố. Chính sách này áp đặt những giới hạn và hạn chế đáng kể đối với quyền của chủ nhà và bất kỳ chủ nhà tiếp theo nào trong việc cho thuê đơn nguyên trong tương lai. Hãy xem hướng dẫn về Biểu mẫu RP-202 để biết thêm thông tin.

Đối với các công trình vật chất có nhiều đơn nguyên cho thuê hoặc nhiều công trình biệt lập nằm trên cùng một lô đất, nhìn chung tất cả các đơn nguyên cho thuê phải được rút khỏi thị trường cho thuê.

Chủ nhà phải gửi cho người thuê một số biểu mẫu cụ thể không ít hơn 120 ngày trước ngày đơn nguyên cho thuê bị rút khỏi thị trường cho thuê.



Một số hộ gia đình thuê nhà có quyền chọn ở trong đơn nguyên trong tối đa một năm. Tùy chọn này dành cho những người thuê:

- Đã sống trong đơn nguyên cho thuê ít nhất một năm, và
- 62 tuổi trở lên hoặc bị khuyết tật

THỎA THUẬN TRẢ TIỀN ĐỂ DỌN ĐI



Thỏa thuận trả tiền để dọn đi là một thỏa thuận bằng văn bản giữa chủ nhà và người thuê nhà, theo đó người thuê đồng ý dọn đi, thường là để đổi lấy tiền. Chủ nhà và người thuê phải thỏa thuận về số tiền thanh toán, ngày dọn đi và các chi tiết khác.

Những người thuê nhận được đề nghị trả tiền để dọn đi có quyền:

- **Từ chối** đề nghị
- **Sửa đổi** thỏa thuận trước khi ký
- **Tham khảo** ý kiến luật sư để được tư vấn pháp lý
- **Hỏi** Chương Trình Thuê Nhà để biết thêm thông tin
- **Hủy bỏ** thỏa thuận trả tiền để dọn đi trong vòng 30 ngày sau khi ký

Chủ nhà phải nộp một thỏa thuận trả tiền để dọn đi đã ký với Chương Trình Thuê Nhà trong vòng ba ngày theo lịch.

THANH TOÁN CHUYỂN CHỖ Ở TẠM THỜI

Nếu một cơ quan chính phủ ban hành lệnh yêu cầu người thuê phải dọn đi hoặc xác minh rằng người thuê đã dọn đi vì tình trạng sức khỏe và an toàn, chủ nhà phải cung cấp các khoản thanh toán chuyển chỗ ở tạm thời. Chủ nhà cũng cần trả tiền này khi có hành động tạm thời chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nhìn chung, chủ nhà không cần thanh toán khi việc chuyển đi là do thiên tai hoặc các hành động do lỗi của người thuê hoặc khách của người thuê. Hãy xem Mẫu RP-207 để biết chi tiết.

Phương thức tính khoản tiền này được điều chỉnh hàng năm. Để biết số tiền hiện tại, hãy xem alamedarentprogram.org/FAQs/Temporary-Relocation-Schedule.

NGHIÊM CẤM TRẢ ĐŨA

Sắc Lệnh Thuê Nhà nghiêm cấm chủ nhà trả đũa người thuê vì đã yêu cầu quyền của họ theo luật của Thành Phố hoặc luật tiểu bang, chẳng hạn như:

- **Chấm dứt** hợp đồng thuê nhà
- **Tăng** tiền thuê nhà
- **Cắt giảm** dịch vụ nhà ở của người thuê nhà
- **Bỏ qua** các yêu cầu sửa chữa và bảo trì

NHÀ Ở CÔNG BẰNG

Sắc Lệnh số. 3251 của Thành Phố Alameda nghiêm cấm hành vi quấy rối người thuê nhà trái pháp luật, làm gián đoạn dịch vụ nhà ở và phân biệt đối xử về nhà ở. Chủ nhà không được phân biệt đối xử với người thuê tiềm năng trên cơ sở:

- Nguồn thu nhập, bao gồm cả chương trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở (Phần 8)
- Tình trạng nhập cư
- Tư cách công dân
- Nguồn gốc quốc gia
- Chủng tộc
- Màu da
- Tôn giáo
- Giới tính
- Khuynh hướng tình dục
- Bản dạng giới
- Khuyết tật về thể chất/tinh thần
- Tình trạng hôn nhân
- Các đặc điểm khác được pháp luật bảo vệ

MUA BÁN ĐƠN NGUYÊN CHO THUÊ



Tiết lộ

Chủ nhà phải tiết lộ cho người mua và/hoặc đại diện của người mua rằng đơn nguyên phải tuân theo Sắc Lệnh Thuê Nhà, bao gồm mọi hạn chế đối với đơn nguyên do việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà do sự kiện hoặc không phải do sai phạm, chẳng hạn như rút đơn nguyên khỏi thị trường cho thuê.

Trách nhiệm tài chính

Chủ nhà mới có thể phải chịu trách nhiệm về tài chính đối với (các) vi phạm của chủ nhà trước đó đối với Pháp Lệnh. Những người mua tiềm năng nên tìm hiểu lịch sử cho thuê của đơn nguyên và nên liên hệ với Chương Trình Thuê Nhà liên quan đến các hạn chế đối với việc thuê đơn nguyên này.



TÀI
NGUYỄN

TỔNG QUAN VỀ CÁC BIỂU MẪU

BIỂU MẪU CHO THUÊ

Biểu mẫu RP-200

Chủ nhà có thể gửi biểu mẫu này để đặt nghi vấn về việc xác định Tiền Thuê Tối Đa Được Phép cho một đơn nguyên hoặc kiến nghị tăng tiền thuê. Đối với trường hợp sau, chủ nhà cũng phải gửi **Phụ lục đính kèm A của RP-200**.

Biểu mẫu RP-203

Chủ nhà phải đính kèm phụ lục này vào thông báo tăng tiền thuê nhà nếu họ muốn áp dụng một mức tăng tiền thuê “bảo lưu”.

Biểu mẫu RP-209

Chủ nhà phải đính kèm phụ lục này với thông báo tăng tiền thuê trên 10%

CÁC BIỂU MẪU KHÁC

Biểu mẫu RP-208

Chủ nhà có thể sử dụng biểu mẫu này để cung cấp cho những người thuê nhà tiềm năng một liên kết đến các nguồn trực tuyến thay vì bản in giấy của các tài liệu mà Sắc Lệnh Thuê Nhà yêu cầu; tuy nhiên, người thuê phải đồng ý với điều này bằng văn bản bằng cách ký tên vào mẫu.

Biểu mẫu RP-214

Chủ nhà có thể gửi biểu mẫu này để đăng ký Kế Hoạch Cải Thiện Vốn và phải gửi biểu mẫu này khi người thuê sẽ phải chuyển đi tạm thời hoặc vĩnh viễn vì công việc liên quan đến việc cải thiện vốn.

Tất cả các biểu mẫu có sẵn tại Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở và trực tuyến tại www.alamedarentprogram.org

BIỂU MẪU CHẤM DỨT

Biểu mẫu RP-201

Chủ nhà phải nộp đơn này sau khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà với người thuê dựa trên căn cứ Chủ Nhà Chuyển Vào và hầu hết các lý do “không do sai phạm” khác.

Biểu mẫu RP-202(A), (B), (C), và (D)

Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê những biểu mẫu này và nộp một bản sao cho Chương Trình Thuê Nhà khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà dựa trên việc Rút Đơn Nguyên Cho Thuê khỏi Thị Trường Cho Thuê.

RP-202(E)

Chủ nhà phải nộp bản sao có chữ ký và đã được chứng thực của biên bản ghi nhớ này khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà dựa trên việc Rút Đơn Nguyên Cho Thuê khỏi Thị Trường Cho Thuê.

Biểu mẫu RP-205

Chủ nhà phải cung cấp thông báo này cho người thuê trước khi đưa ra đề nghị trả tiền để dọn đi và nộp một bản sao cho Chương Trình Thuê Nhà.

Biểu mẫu RP-206

Chủ nhà có thể cung cấp thông báo này cho những người thuê nhà được nhận tiền chuyển chỗ ở vĩnh viễn.

Biểu mẫu RP-207

Chủ nhà phải cung cấp thông báo này cho những người thuê nhà được nhận tiền chuyển chỗ ở tạm thời.

Biểu mẫu RP-210 / RP-211

Chủ nhà phải sử dụng các biểu mẫu này để xác minh việc tuân thủ các hạn chế đối với đơn nguyên sau khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà dựa trên căn cứ Chủ Nhà Chuyển Vào hoặc Rút Đơn Nguyên Cho Thuê khỏi Thị Trường Cho Thuê.

Tất cả các biểu mẫu có sẵn tại Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở và trực tuyến tại www.alamedarentprogram.org

THÔNG TIN VÀ DỊCH VỤ

QUY ĐỊNH CỦA ĐỊA PHƯƠNG

Chương Trình Thuê Nhà

510-747-4346

www.alamedarentprogram.org

Thực hiện Sắc Lệnh Thuê Nhà của Thành Phố. Chủ nhà có thể liên hệ với nhân viên nếu có bất kỳ thắc mắc nào về luật và quyền của họ.

LUẬT TIỂU BANG

Để biết các nguồn thông tin về luật của California quy định mối quan hệ giữa chủ nhà và người thuê nhà, bao gồm cả *Người Thuê Nhà Ở California: Hướng Dẫn Về Quyền Và Trách Nhiệm Của Người Thuê Nhà Và Chủ Nhà* của Sở Bất Động Sản, hãy truy cập www.alamedarentprogram.org/state-law.

HOÀ GIẢI

ECHO (Hội Đồng Eden Về Hy Vọng & Cơ Hội)

510-581-9380

www.echofairhousing.org

Chương Trình Tư Vấn Cho Người Thuê Nhà/Chủ Chà của ECHO cung cấp thông tin về các vấn đề thuê nhà và đã

đào tạo các người hoà giải để hỗ trợ giải quyết các tranh chấp.

DỊCH VỤ PHÁP LÝ

Dịch Vụ Giới Thiệu Luật Sư của Hiệp Hội Luật Sư Quận Alameda

510-302-222, tùy chọn 4

www.acbanet.org/need-a-lawyer

Cung cấp giấy giới thiệu luật sư và được quy định và chứng nhận bởi Hiệp Hội Luật Sư California.

Trợ Giúp Pháp Lý Alameda

510-302-222, tùy chọn 4

legalaccessalameda.org

Các luật sư tình nguyện của Hiệp Hội Luật Sư Quận Alameda cung cấp các dịch vụ tình nguyện cho các cá nhân có thu nhập thấp.

Luật Sư Trong Thư Viện

www.alamedafree.org/Adult-Services/Lawyers-in-the-Library

Một chương trình của Trợ Giúp Pháp Lý Alameda, các luật sư tình nguyện cung cấp dịch vụ tư vấn và giới thiệu miễn phí. Điền vào biểu mẫu trực tuyến để yêu cầu một cuộc hẹn.

CẢM ƠN CÁC QUÝ VỊ VÌ ĐÃ LÀ MỘT
CHỦ NHÀ SÁNG SUỐT

Thành phố Alameda • Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê

701 Atlantic Avenue, Alameda, California 94501

510 - 747 - 4346 • www.alamedarentprogram.org