

Tổng Kết về luật Rent Stabilization và “Just Cause” của thành phố Santa Ana

Luật không hiệu lực đến khi Ngày 19 Tháng 10 Năm 2021. Thông tin phía dưới không phải là tư vấn pháp lý. Thành phố Santa Ana cung cấp thêm thông tin về hai luật ấy trên trang web: <https://bit.ly/SantaAnaRSO>

Rent Stabilization



Dưới luật rent stabilization của thành phố Santa Ana, tiền thuê không được tăng hơn 3% mỗi năm. Luật rent stabilization cũng được áp dụng cho các hợp đồng thuê đất Mobile Home. Nếu người chủ đất/chủ đất mobile home park cần tăng tiền thuê hơn 3% để sửa chữa khu vực nhà, họ có thể nộp đơn để được chấp thuận. Rent stabilization sẽ không áp dụng cho những Luật sẽ không ảnh hưởng bao gồm nhà riêng cho một gia đình, căn hộ và các tòa nhà được xây dựng sau tháng 2 năm 1995 (theo luật Costa Hawkins), đất cho thuê mobile home lâu hơn 12 tháng hoặc mobile home bị bỏ trống (theo Luật tiểu bang Mobilehome Residency Law), các căn hộ song lập có chủ sở hữu và các nhà ở giá cả phải chăng. Các căn hộ và không gian còn trống có thể được cho thuê theo giá thị trường (theo luật Costa Hawkins).

CPI Change	80 % of CPI	Max allowed%
5.00%	4.00%	3.00%
4.00%	3.20%	3.00%
3.75%	3.00%	3.00%
3.50%	2.80%	2.80%
2.00%	1.60%	1.60%
1.00%	0.80%	0.80%
0.00%	0.00%	0.00%
-1.00%	0.00%	0.00%

Cách tính toán tỷ lệ tăng:

$$\text{Increase} = \frac{\text{NEW RENT}}{\text{OLD RENT}}$$

THÍ DỤ:

GIÁ THUÊ CŨ: \$1500 GIÁ THUÊ MỚI: \$1,600

$$1600/1500 = 1.0666666667 = 106.67\%$$

Điều này có nghĩa là giá thuê mới bằng 106.67% so với giá thuê cũ và mức tăng là 6.67%.

Nếu mức tăng tối đa được phép là 3% với sự ổn định tiền thuê, thì mức tăng tiền thuê 6.67% sẽ là bất hợp pháp. Giá thuê mới tối đa được phép có ổn định tiền thuê sẽ là \$1.545 (\$ 1500*1.03).

Just Cause Evictions

Sắc lệnh trục xuất nhà với lý do chính đáng có hai loại: Có lỗi và Không có lỗi. Người thuê nhà có đủ điều kiện để được bảo vệ sau 30 ngày thuê nhà. Áp dụng cho tất cả các nhà thuê ngoại trừ khách sạn, ký túc xá hoặc cơ sở chăm sóc, những người thuê một phòng trong một ngôi nhà mà chủ nhà dùng chung bếp hoặc nhà tắm với người thuê. Những vi phạm cố ý của chủ nhà/đất sẽ bị phạt citation và sau đó bị phạt misdemeanor. Không có lỗi gì yêu cầu hỗ trợ tái định cư cho người thuê nhà với số tiền là ba tháng thuê. Trong năm học, học sinh và gia đình của các em chỉ có thể bị đuổi ra khỏi trường nếu có nguyên nhân do lỗi.

Có lỗi trục xuất nhà với lý do chính đáng lý do bao gồm:

- Không trả tiền thuê
- Hoạt động danh nghĩa (chỉ người tội phạm không phải tất cả người thuê trong nhà)
- Gây lãng phí hoặc gây phiền toái
- Phá vỡ hợp đồng thuê
- Không cho chủ nhà vào sao khi 24 giờ thông báo

Không có lỗi trục xuất nhà với lý do chính đáng lý do bao gồm:

- LL muốn loại bỏ căn hộ khỏi thị trường cho thuê trong thời gian tối thiểu 24 tháng (Luật Tiểu bang Ellis Act).
- Xây dựng bị lên án
- Sửa chữa đáng kể (yêu cầu bằng chứng của chủ nhà)
- Bán hoặc tái phát triển mobile home park sẽ phải yêu cầu báo cáo tác động của người thuê nhà

