

Project Sentinel Presents:



海沃市租戶條例概要

**Their
House**



**Your
Home**

議程：



- 受規範出租單位的允許租金調漲範圍
- 受規範單位的爭議解決程序和申訴
- 適用於**所有租戶單位**的租戶保護
 - 正當收回理由
 - 騷擾/報復
 - 禁止收入來源歧視
- 其他通知規定
- 聯絡人和資源

請注意：



本簡報不是
法律意見。



RRSO 租金調漲

受規範出租單位



- 本條例適用於 1979 年 7 月 1 日和之前建造的大部分住宅單位
- 主要例外情況：
 - 單戶住宅
 - 護理機構
 - 旅館
 - 有其他政府出租限制的住房
 - 寄宿房屋
 - 屋主住在主要單位中的附加居住單位（ADU）
- 根據 RRSO 規定，自2019 年 7 月 25 日起，房東必須在 30 天內通知受規範租戶單位的房客。

租金調漲的基本規則：



- 每 12 個月調漲一次
- 租金調漲門檻 (RIT) 爲 5%
- 一些例外情況可能適用。
- 房租審查

部分例外情況：後續調漲允許額



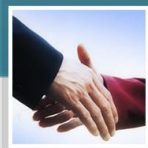
- 如果房東本年租金調漲低於 5%，可在後續年度調漲超過 5%
- 如果房東實施後續調漲，那一年的總調漲幅度不得超過10%
- 簡單範例：
 - 房東今年租金調漲了 3%
 - 到了下一年，房東可調漲的租金為 5% + 2% = 7%

後續調漲允許額：



- 後續調漲允許額有效期**10年**。
- 若房東已有超過**5%**的後續調漲允許額，在任一年度最多只能調漲**5%**
- 每年最高租金增加幅度為**5% RIT**加上**5%**的後續調漲允許額
- 房東必須在通知房客房租調漲的同時，告知其後續調漲允許額，且必須隨附租賃歷史記錄。

部分例外情況：合理投資回報



- 在任何一年中，房東可基於合理投資回報，向市政府申請將租金調漲 5% 以上
 - 無法避免的維護工作
 - 運營
- 需要仲裁人做出支持這項申訴的裁決
- 租戶將會收到房東提出申請的有關通知，以便租戶可對此做出回應
- 計算合理投資回報時，不包含債務服務和重大改善項目成本。

部分例外情況：公用事業費用調漲



如果

- 租約中規定，租戶需在租金以外另付公攤費用，*而且*
- 未安裝獨立電錶，*而且*
- 新的調漲幅度超過目前租金的 1%

則租戶可以

- 要求房東提供支持文件 (必須在接到通知後 60 天內提出)，*而且*
- 如果房東不提供支持文件，租戶可以質疑公用事業費用調漲 (申訴進行是否存在公用事業費用轉嫁並要求進一步審查)
- 不被視為租金調漲

部分例外情況：重大改善項目



- 如果房東為了讓所有租戶獲益而投入資金，改善物業，則在一段有限時間內，房東可以申訴以便對租戶收取一部分改善費用
- 需要仲裁人做出支持這項申訴的裁決
- 不被視為租金調漲
- 經批准的重大改善費用轉嫁將於一個指定日期結束
- 在開始重大改善項目前，房東可要求一份**臨時決定**。在市政府給予最後批准前，必須先完工且付清款項。

不得免除租戶保護



對於受規範單位，租約中任何要求租戶放棄權利/保護的條款均無效。

註：緊急條例



- 暫停實施租金調漲超過 5% 的期間
- 2019 年 6 月 25 日至 2019 年 7 月 25 日
- 這段期間內注意到的增加，將經過合規審查

RRSO 的租金調漲通知規定



- ✓ 同時以美元金額和百分比列出調漲額度
- ✓ 同時以美元金額和百分比列出實施的後續調漲允許額度
- ✓ 一段有關房東相信此租金調漲和後續租金調漲允許額符合條例規定的陳述
- ✓ 可讓租戶與房東約見和協商租金調漲事宜的聯絡資訊
- ✓ 海沃市政府租金審查辦公室的聯絡資訊
- ✓ 一份租戶申訴表格
- ✓ 海沃市租金審查辦公室將收到所有調漲通知副本

內含其他應繳款項的通知：



如果一份調漲通知中包含一項

- 公用事業費用調漲，或
- 重大改善費用轉嫁，

則這些款項必須與任何租金調漲分開列出。

必須包括：

1. 一段有關陳述，說明房東相信此重大改善費用轉嫁符合條例規定
2. 重大改善的費用轉嫁必須附有海沃市政府的批准文件

向市政府提交的通知



- 房東必須向市政府提交以下通知：
 - ☐ 租金調漲
 - ☐ 租賃終止通知。
- 市政府正在開發平台，讓房東可以經由電子形式向市政府提交通知

同時，房東可親自、郵寄或以電郵
（ **RentalNotifications@hayward-ca.gov** ），提交必須的
通知給市政府

空屋租金管制解除



- 每當租戶出於自己意願搬離 (自願遷出)，或因正當理由合法收回財產，房東可根據市價重訂租金

除非：

- 房東未能修繕居住問題，導致前任租戶遷出該單位
- 房東主動以不當方式（包括騷擾）終止前任租戶的租賃
- 註：當租金重訂之後，受規範出租單位必須受到 **RRSO** 的租金調漲限制

附加條款：



- 費用限制
 - 補發鑰匙和門禁卡 (實際費用外加 \$10)
 - 遲繳租費 (遲繳 3 天或以上加收租金 5%)
 - 支票跳票 (第一次 \$25，之後每次 \$35)
 - 篩選費 (2019 年費率為 \$50.94)

附加條款：押金



在修訂版條例中，不再有舊版條例所規定的押金利息要求。

請參照加州政府規定。



爭議解決程序

租戶提出申訴的 7 大理由



- 不當通知
- 申請審查超過 5% 的租金調漲
- 質疑後續租金調漲允許額
- 公用事業費用調漲超過租金的 1%，且房東拒絕提供公用事業費用上漲的支持文件
- 質疑重大改善費用轉嫁
- 減少服務可視為租金上漲形式
- 未處理的健康和安全違規情形和租金調漲問題

爭議：需要約見和協商



- ✓ 質疑租金調漲的申訴人/租戶必須先和「租金調漲通知」上署名的房東溝通
- ✓ 如果問題得到解決，**10**天內將完成會面及商議，並撤回申訴。若申訴未撤回，市政府將正式接受房客的申訴。
- ✓ 談話技巧

爭議：調解



- ✓ 對關切事項進行開誠布公、私密、相互和有憑據的討論，尋找最佳解決方案
- ✓ 在任何情況下，都必須安排申訴收件時間
- ✓ 除非棄權，否則必須召開調解會議
- ✓ 協議內容由您自行規劃，而不是由仲裁人決定

爭議：仲裁



- ✓ 類似開庭的正式程序
- ✓ 雙方提出證據
- ✓ 雙方必須遵守仲裁人訂定的規則
- ✓ 仲裁人宣布裁決結果，並於 **30** 天後生效



租戶保護 所有出租單位

「出租單位」的定義



第四節 4(v) 對「租戶」的定義：「任何建築物、構築物或其部分，或其附屬物，或用於居住或住所用途的任何其他出租或待租物業，包括房屋、公寓、出租房間或寄宿住房單位，以及用於居住或住所的其他不動產，連同所有房屋服務，.....就本條例而言，租戶單位不得包括活動房屋或活動房屋空間。」

租戶單位的主要例外：醫療設施、汽車旅館、租戶停留不到 30 天的寄宿住屋，非營利合作社、業主共享主要住所，包括公共區域、活動房屋。

受規範租戶單位也是租賃單位，但受租金上漲限制規範，且可以在發生租金爭議時，經由調解/仲裁程序申請租金審查。除部分例外情況外，受規範的出租單位大多數是 1979 年 7 月 1 日或之前建造的。

租戶保護－所有出租單位



- ✓不因行使 **RRSO** 所賦予的權利而受到報復或騷擾
- ✓不因收入來源而受到歧視
- ✓不在沒有正當理由的情況下被迫終止租賃
- ✓房東必須向“海沃市租金審查辦公室”提交所有費用調漲和租賃終止通知副本
- ✓房東必須在 8 月 24 日前 (2019 年 7 月 25 日生效日期起 30 天內) 告知現任租戶享有 **RRSO** 的權利

正當理由的收回



- ✓租約正常執行
- ✓其他通知規定，包括詳細的書面「租賃停止通知」
- ✓房東或家人入住
- ✓房子不再在市場上出租
- ✓全面修繕
- ✓與房東的僱傭關係終止



不遵守規定的後果



- 調漲房租通知將無法執行，導致該單位收入的減少
- 終止通知將無法執行，允許租戶留在該單位
- 某些違禁行為可能會遭到罰款或需要支付賠償，包括在某些報復或騷擾案件中的律師費



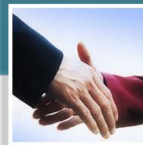
總結

請注意：



- ✓一般意圖是限制每年租金增幅為5%，但不會給房東造成經濟拮据
- ✓請參閱本市的租金調漲通知附件，作為指南
- ✓更需要注意「遵守或退出」通知 - 細節
- ✓確保對租戶送出RRSO規定的所有初步所需通知（可提供已獲批准的RRSO摘要）
- ✓向市政府提供一份租金調漲或終止租賃通知的副本
- ✓RRSO已放寬受規範單位規定，請核對適當費用

如果您想閱讀條例內容！



https://library.municode.com/ca/hayward/ordinances/municipal_code?nodeId=965440

聯絡人和資源



- 任何關於 RRSO 的問題
 - Hayward Rent Review Office
 - 510-583-4454
 - housing@hayward-ca.gov
- 向市政府提出申訴後
 - Project Sentinel 協助專線
 - 510-709-4561
 - Hayward@Housing.org