

Project Sentinel Presents:



Resumen de la Ordenanza de Hayward
para propietarios

**Their
House**



**Your
Home**

Agenda del día:



- Aumentos permisibles para unidades de alquiler cubiertas
- Resolución de disputas y peticiones para unidades cubiertas
- Protecciones del inquilino aplicables a ***todas las unidades de alquiler***
 - Desalojo por causa justa
 - Acoso/represalias
 - No se permite la discriminación por fuentes de ingreso
- Requisitos adicionales para los avisos
- Contactos y recursos

Tenga en consideración:



Esta presentación no es
un asesoramiento legal.



Aumentos de alquiler de la RRSO

Unidades de alquiler cubiertas



- La mayoría de las unidades residenciales construidas antes del 1 de julio de 1979 están cubiertas
- Excepciones clave:
 - Vivienda unifamiliar
 - Centros de cuidado
 - Hoteles
 - Viviendas con otras restricciones gubernamentales de alquiler
 - Inquilinos que viven con el propietario
 - Viviendas accesorias cuya unidad principal esté ocupada por el propietario
- Después del 25 de julio de 2019, los propietarios deben notificar con 30 días a los inquilinos que habiten las unidades de alquiler cubiertas bajo la RRSO.

Regla básica de los aumentos de alquiler:



- Un aumento por cada período de 12 meses
- Umbral de aumento de alquiler de un 5 % (RIT, Rent Increase Threshold, por sus siglas en inglés)
- Se aplican algunas excepciones
- Revisión de alquiler

Algunas excepciones: Acumulación



- Si un propietario aumenta el alquiler menos de un 5 % en un año, podrá realizar un aumento de más del 5 % al año siguiente
- Si un propietario realiza un aumento acumulado, el aumento total no debe superar el 10 % dentro del mismo año
- Ejemplo simple:
 - El propietario realiza un aumento de alquiler del 3 % este año
 - Al año siguiente, el propietario puede realizar un aumento de alquiler del $5 \% + 2 \% = 7 \%$

Reglas de la acumulación:



- Las cantidades acumuladas vencen después de 10 años
- Si el propietario tiene más de un 5 % acumulado, el propietario solo puede aplicar hasta un 5 % de aumento en un año determinado
- El aumento máximo de alquiler por año es el 5 % del umbral de aumento de alquiler más un 5 % de aumentos acumulados
- El aumento acumulado debe notificarse junto con el aumento de alquiler y debe incluir un historial del alquiler de la unidad

Algunas excepciones: Compensación justa



- El propietario puede realizar una petición a la Ciudad para hacer un aumento de alquiler de más del 5 % basándose en el derecho a la compensación justa de la inversión
 - Mantenimiento inevitable y
 - Gastos de operación
- La petición debe ser respaldada por una decisión del árbitro
- Los inquilinos recibirán un aviso de la petición del propietario para que puedan responderla
- Los costos del servicio de la deuda y de la mejora de capital no se incluyen en el cálculo de la compensación justa.

Algunas excepciones: Aumento del costo de los servicios públicos



SI

- el contrato de alquiler estipula que el inquilino debe pagar el costo de los servicios públicos y de alquiler por separado, y
- no hay medidores individuales, y
- el nuevo AUMENTO es superior al 1 % del monto del alquiler actual

POR LO TANTO, el inquilino puede

- solicitar los documentos de respaldo (esto debe realizarse dentro de 60 días tras la recepción del aviso) y
- negarse al aumento del costo de los servicios públicos en caso de que el propietario no proporcione la documentación de respaldo (petición de revisión de fondos transferibles de los servicios públicos)
- No se considera aumento de alquiler

Algunas excepciones: Mejoras de capital



- Si el propietario invierte dinero en la mejora de la propiedad para el beneficio de los inquilinos, el propietario puede solicitar que el inquilino pague una parte de los costos durante un período de tiempo limitado
- La petición debe ser respaldada por una decisión del árbitro
- No se considera aumento de alquiler
- Los fondos transferibles para la mejora de capital aprobados deben terminar en la fecha indicada
- El propietario puede solicitar una **decisión provisional** antes de comenzar el proyecto de mejora de capital. El trabajo debe estar finalizado y pagado antes de que la Ciudad otorgue la aprobación final.

No se puede renunciar a los derechos de protección



Para las unidades cubiertas, cualquier cláusula del contrato de alquiler que indique que un inquilino deba renunciar a estos derechos/protecciones será inaplicable.

Nota: Ordenanza de urgencias



- La moratoria en aumentos del alquiler que excedan al 5 %
- Desde el 25 de junio de 2019 hasta el 25 de julio de 2019
- Se deben revisar los aumentos que se avisaron durante este período para verificar que cumplen con la normativa

Requisitos del aviso para el aumento de alquiler según la RRSO:



- ✓ El monto del aumento en dólares y en porcentajes
- ✓ El monto del aumento acumulado aplicado en dólares y en porcentajes
- ✓ Una declaración del propietario que indique que los aumentos de alquiler y los aumentos acumulados cumplen con la ordenanza
- ✓ La información de contacto para que el inquilino se reúna y consulte al propietario sobre el aumento de alquiler
- ✓ La información de contacto de la Oficina de Revisión de Alquiler de Hayward
- ✓ Una copia del formulario de petición del inquilino
- ✓ La Oficina de Revisión de Alquiler de Hayward debe recibir copias de todos los avisos de aumento

Avisos que incluyan otros montos adeudados:



Si el aviso de aumento incluye un

- aumento del costo de los servicios públicos o
- fondos transferibles para la mejora de capital,

estos deben identificarse por separado de cualquier aumento de alquiler.

Estos incluyen:

1. Una declaración donde el propietario indique que los fondos transferibles para la mejora de capital cumplen con la ordenanza
2. La aprobación de la Ciudad de Hayward debe estar adjunta en el aviso de fondos transferibles para la mejora de capital

Presentar avisos con la Ciudad



- Los propietarios deben presentar los siguientes avisos en la Ciudad:
 - ☐ Aumentos de alquiler
 - ☐ Terminación del contrato de alquiler
- La Ciudad se encuentra trabajando en una plataforma para que los propietarios puedan enviar los avisos a la Ciudad por medios electrónicos

Por el momento, el propietario puede enviar los debidos avisos a la Ciudad **personalmente, por correo postal, o correo electrónico a RentalNotifications@hayward-ca.gov**

Desregulación de vacantes



- El propietario restablece el valor del alquiler a su valor de mercado siempre que un inquilino abandone la unidad por cuenta propia (vacante voluntaria) o cuando realice un desalojo legal por causa justa

A menos que:

- El propietario no repare los problemas de habitabilidad ocasionando que el inquilino abandone la unidad
- El propietario realice una terminación inapropiada del inquilino anterior, incluyendo el acoso
- Nota: Una vez que se restablezca el alquiler, la unidad de alquiler cubierta estará sujeta a los límites de aumento establecidos por la RRSO

Disposiciones adicionales:



- Límites de las tarifas
 - Reemplazo de llaves y tarjetas de seguridad (10 % sobre el costo real)
 - Pagos tardíos (si tiene 3 o más días de atraso, se cobrará el 5 % del alquiler)
 - Cheques rebotados (\$25 el primer pago, posteriormente \$35)
 - Cuotas de evaluación (\$50.94 en 2019)

Disposiciones adicionales: Depósitos de garantía



Según la versión revisada de la RRSO, ***ya no*** es necesario aplicar intereses a los depósitos de garantía, como se estipulaba en la antigua ordenanza. Simplemente siga las reglas de CA.



Proceso de resolución de disputas

Los 7 fundamentos para las peticiones de los inquilinos



- Aviso realizado incorrectamente
- Solicitud de revisión del aumento de alquiler superior al 5 %
- Disputar un aumento de alquiler acumulado
- El costo de los servicios públicos sube $> 1\%$ en relación al alquiler y/o el propietario se niega a proporcionar la documentación de respaldo relacionada con el aumento de los servicios públicos
- Disputa de los fondos transferibles de la mejora de capital
- La reducción de un servicio es un aumento de alquiler
- Violaciones a la salud y seguridad, y aumentos de alquiler sin resolver

Disputas: Se necesita realizar una reunión y consulta



- ✓ El inquilino que realice la petición para disputar un aumento de alquiler es quien comienza la comunicación directa con la persona identificada por el propietario en el aviso de aumento de alquiler
- ✓ 10 días de plazo para finalizar la reunión y consulta, y para retirar la petición en caso de que se resuelva el problema. Si no se retira la petición, la Ciudad aceptará formalmente la petición del inquilino.
- ✓ Consejos para la conversación

Disputas: Mediación



- ✓ Discusión de las preocupaciones abierta, privada, mutua y facilitada para encontrar la mejor solución
- ✓ En todos los casos, se fija una fecha tras la aceptación de la petición
- ✓ Obligatoria a menos que se renuncie a ella
- ✓ Usted crea el acuerdo en vez de dejarlo en manos de un árbitro

Disputas: Arbitraje



- ✓ Proceso formal parecido a una corte
- ✓ Las partes proporcionan evidencia
- ✓ Las partes deben obedecer las reglas del arbitraje
- ✓ El árbitro entrega una decisión que pasa a ser vinculante en 30 días



Protecciones del inquilino TODAS LAS UNIDADES DE RENTA

Definición de "UNIDAD DE ALQUILER"



Definición de "UNIDAD DE ALQUILER" de la sección 4(v): "Cualquier edificio, estructura, o parte o accesorio del mismo, cualquier propiedad de alquiler alquilada u ofrecida para propósitos de vivienda o alojamiento, incluyendo casas, departamentos, habitaciones o unidades de pensión, y otras propiedades inmobiliarias utilizadas con fines de vivienda o alojamiento, junto con todos los servicios de vivienda... A efectos de la siguiente ordenanza, una unidad de alquiler no debe incluir casas móviles o espacios en una casa móvil."

Excepciones claves para las unidades de alquiler: centros de atención médica, moteles, pensiones donde los inquilinos permanezcan menos de 30 días, cooperativas sin fines de lucro, propiedades donde el propietario comparta la residencia principal incluyendo las áreas comunes, casas móviles

Una unidad de alquiler cubierta también es una unidad de alquiler, pero está sujeta a límites en el aumento del alquiler y puede solicitar la revisión del alquiler mediante el proceso de mediación/arbitraje cuando haya disputas en el alquiler. Las unidades de alquiler cubiertas son la mayoría de las unidades construidas antes del 1 de julio de 1979 con algunas excepciones.

Protecciones del inquilino – TODAS LAS UNIDADES DE RENTA



- ✓ Protección contra el acoso o represalia por ejercer sus derechos establecidos en la RRSO
- ✓ Protección contra discriminación por sus fuentes de ingreso
- ✓ Protección contra desalojo sin una causa justa
- ✓ Los propietarios deben enviar una copia de todos los avisos de aumento de alquiler y término de contrato a la Oficina de Revisión de Alquiler de Hayward
- ✓ El propietario debe informar a los inquilinos actuales sobre sus derechos estipulados en la RRSO antes del 24 de agosto (dentro de 30 días de la fecha de vigencia, es decir, el 25 de julio de 2019)

Desalojos por causas justas



- ✓ Hacer cumplir el contrato de alquiler
- ✓ Requisitos de aviso adicionales, incluyendo avisos escritos para dejar de hacerlo
- ✓ Ocupación por el propietario o familiar del propietario
- ✓ Retiro del mercado
- ✓ Reparaciones extensas
- ✓ Término del empleo con el propietario



Consecuencias del incumplimiento



- Los avisos de aumentos no tendrán vigor, reduciendo el ingreso proveniente de la unidad
- Los avisos de terminación no tendrán vigor, permitiendo que el inquilino permanezca en la unidad
- Se pueden aplicar multas o daños a ciertas conductas prohibidas, incluyendo los honorarios del abogado en algunos casos de represalias y acoso



En resumen

Por favor recuerde...



- ✓ La intención general es limitar los aumentos de alquiler a un 5 % por año sin crear dificultades para el propietario
- ✓ Consulte el material adjunto sobre el aviso de aumento de alquiler de la Ciudad como guía
- ✓ Se necesita tener más cuidado con los detalles de los avisos de “cumpla o abandone”
- ✓ Asegúrese de enviar a los inquilinos todos los avisos iniciales requeridos por la RRSO (hay un resumen aprobado de la RRSO disponible)
- ✓ Proporcione una copia del aviso de aumento de alquiler o de la terminación del contrato de alquiler a la Ciudad
- ✓ La RRSO amplió las unidades cubiertas por lo tanto verifique que las tarifas sean apropiadas

¡Si quiere leer la ordenanza!



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

Contactos y recursos



- ❑ Preguntas sobre la RRSO
 - ❑ Oficina de Revisión de Alquiler de Hayward
 - ❑ 510-583-4454
 - ❑ housing@hayward-ca.gov
- ❑ Después de presentar una petición a la Ciudad
 - ❑ Línea de ayuda del Project Sentinel
 - ❑ 510-709-4561
 - ❑ Hayward@Housing.org