

Project Sentinel Presents:



海沃市租戶條例概要

**Their
House**



**Your
Home**

議題：



- 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
- 為**所有住房單位**提供更好的租戶保護
 - 正當收回理由
 - 騷擾/報復
 - 避免對收入來源的偏見
- 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
 - 寄宿房屋
 - 屋主住在主要單位中的附加居住單位 (ADU)
- **必須** 依照條例規定通知受規範單位。

租金調漲的基本規則：



- 每年調漲一次
- 租金調漲門檻 (RIT) 為 5%

部分例外情況：累積待調漲



- 如果房東今年租金調漲低於5%，可在後續年度調漲超過 5%
- 如果房東實施累積調漲，那一年的總調漲幅度不得超過10%
- 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 $5\% + 2\% = 7\%$

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
- 需要仲裁人做出支持這項請願的裁決
- 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

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用事業費用，
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 (請
願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以便的裁決
- 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

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
- 旨在防止房東因預期條例生效而哄抬租金

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幅度
- ✓ 同時以美元金額和百分比列出實施的累積調漲幅度
- ✓ 一段有關房東相信此租金調漲和累積租金調漲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
- ✓ 海沃市政府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。

必須包含房東相信此重大改善費用轉嫁符合條例規定的一段有關陳述

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)
- 舊版條例所規定的押金利息，在修訂版條例中不再需要。請參照加州政府規定。

附加條款：押金



舊版條例所規定的押金利息，在修訂版條例中**不再**需要。

請參照加州政府規定。



爭議解決程序

租戶提出請願的 7 大理由



- 不當通知
- 請願審查超過 5% 的租金調漲
- 質疑累積租金調漲
- 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



- ✓ 質疑租金調漲的請願人/租戶必須先和「租金調漲通知」上署名的房東溝通
- ✓ 此要求應於 10 天內完成
- ✓ 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，都必須安排請願收件時間
- ✓ 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

租戶保護 – 所有單位



- ✓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
- ✓ 撤出租賃市場中
- ✓ 全面修繕
- ✓ 房東的僱用關係終止





總結

1.如果您收到調漲通知...



如果您收到租金調漲通知...

- 請詳細查看，確認金額計算、資料完整性和時間點是否正確
- 若有任何疑問，請致電“租金審查辦公室” (Rent Review Office)

如果您收到政府公用事業費用調漲通知...

- 此費用應與租金分開列出
- 另外，若此費用超過租金的 1%，您可以要求房東提供支持文件

2.如果您收到其他調漲通知...



如果您收到房東轉嫁重大改善費用的通知...

- 請仔細查看，確認此費用與租金分開列出
- 查看房東提供的任何支持文件，確認正確無誤
- 了解房東是否已取得仲裁人的最後裁決，批准此費用轉嫁
- 若房東未取得最後批准，可提出租戶請願，要求停止未經授權的費用轉嫁

如果您相信自己身受房屋服務縮減之害，但租金並未相對減少...

- 可提出租戶請願，要求減少租金

3.如果您收到「遷出」通知...



如果您收到租賃停止或終止通知...

- 請仔細查看，確認上面描述了違規事項和允許的原因，且有註明日期和具體細節——「事由的日期、地點、情形及起因」
- 留意最後期限和應繳日期 (例如：通知後 3 日內應繳付租金，否則必須遷出)，因為錯過最後期限可能讓您面臨失去租房的危險
- 若房東未遵守通知規定，在其展開驅離行動，收回財產時，租戶可以此作為答辯根據

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
- *向市政府提出申請後*
 - Project Sentinel 協助專線
 - 510-709-4561
 - Hayward@Housing.org