

Project Sentinel Presents:



Resumen de la Ordenanza de Hayward para inquilinos

**Their
House**



**Your
Home**

Programa:



- Aumentos permisibles para unidades de alquiler cubiertas
- Resolución de disputas y peticiones para unidades cubiertas
- Mejores protecciones para el inquilino en ***todas las unidades***
 - Desalojo por causa justa
 - Acoso/represalias
 - Detener el perjuicio por motivos de fuente de ingresos
- 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
 - Inquilinos
 - Viviendas accesorias cuya unidad principal esté ocupada por el propietario
- Las unidades cubiertas ***deben*** ser notificadas bajo la ordenanza.

Regla básica de los aumentos de alquiler:



- Un aumento por año
- Umbral de aumento de alquiler de un 5 % (RIT, Rent Increase Threshold, por sus siglas en inglés)

Algunas excepciones: Acumulación



- Si un propietario aumenta el alquiler menos de un 5 % en un año, podrán 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:
 - El propietario realiza un aumento de alquiler del 3 % este año
 - Al año siguiente, el propietario puede realizar un aumento de alquiler del $5 \% + 2 \% = 7 \%$

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
- La petición debe ser respaldada por una decisión del árbitro
- Los inquilinos recibirán un aviso de la petición del propietario para que puedan responderla

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 para la 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 periodo de tiempo limitado
- La petición debe ser respaldada por una decisión del árbitro
- No se considera aumento de alquiler
- Un fondo transferible para la mejora de capital debe terminar en la fecha indicada

No se puede renunciar a los derechos de protección



Para las unidades cubiertas, cualquier cláusula del contrato de alquiler que indique que el inquilino deba renunciar a estos derechos/protecciones no serán aplicables.

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
- Diseñada para evitar el aumento de alquiler antes de que la ordenanza entre en vigencia.

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 de la mejora de capital,

Estos deben identificarse por separado de cualquier
aumento de alquiler.

Deben incluir una declaración donde el propietario indique
que los fondos transferibles del costo de la mejora de
capital cumplen con la ordenanza

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)
- Según la ordenanza revisada, ya no es necesario aplicar intereses a los depósitos de garantía como se estipula en la antigua ordenanza. Simplemente siga las reglas de CA.

Disposiciones adicionales: Depósitos de garantía



Según la ordenanza revisada, ***ya no es*** necesario aplicar intereses a los depósitos de garantía como se estipula 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 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 debe comenzar la comunicación directa con la persona identificada por el propietario en el aviso de aumento de alquiler
- ✓ Se cuenta con 10 días para completar este requisito
- ✓ 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

Protecciones del inquilino – TODAS LAS UNIDADES



✓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





En resumen

1. Si recibe aviso de aumento...



Si recibe un aviso de aumento de alquiler...

- Revíselo para verificar los cálculos, los plazos y si la información está completa
- Si tiene preguntas, llame a la Oficina de Revisión de Alquiler

Si recibe un aviso de aumento de los costos de servicios públicos del gobierno...

- Debe proporcionarse en una lista separada aparte del alquiler
- Y si sobrepasa el 1 % de su alquiler, puede solicitar la documentación de respaldo

2. Si recibe otro aviso de aumento...



Si recibe un aviso de recolección de fondos transferibles para la mejora de capital por parte del propietario...

- Revise para verificar si está en una lista separada aparte del alquiler
- Revise si todos los documentos de respaldo proporcionados son precisos
- Averigüe si el propietario obtuvo la decisión final del árbitro para aprobar los fondos transferibles
- En caso de que no sea así, presente una petición de inquilino para eliminar los fondos transferibles no autorizados

Si cree que los servicios de la vivienda han disminuido y no ha obtenido una reducción de alquiler correspondiente...

- Presente una petición de inquilino para obtener una reducción de alquiler

3. Si recibe un aviso de "abandono"...



Si recibe un aviso de abandono o aviso de término de contrato...

- revíselo para verificar que describa las violaciones y la causa permitida, junto con las fechas y las especificaciones: "fecha, lugar y circunstancias relacionadas con el motivo"
- Preste atención a las fechas límite y de vencimiento (por ejemplo, aviso de 3 días para pagar el alquiler o abandonar la unidad) ya que, si no se cumplen los plazos, correrá el riesgo de perder el alquiler
- Si el propietario no cumple con los requisitos del aviso, el inquilino puede usar este argumento como ***defensa*** en caso de una acción de desalojo por posesión

¡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