
PROPERTY OWNER PACKET (CHINESE VERSION 繁体中文)



*Rent Adjustment Program
250 Frank H. Ogawa Plaza
Suite 5313
Oakland, CA 94612*

*Phone (510) 238-3721
Fax (510) 238-6181
www.oaklandca.gov/rap*

Rent Adjustment Service Hours:

Mon: 9:30 am to 1:00 pm

Tues through Thurs: 9:30 am to 4:30 pm

Fri: Closed*

*(Document drop off available 9:00 am - 4:30 pm)

**WE SUPPORT SPANISH, CANTONESE, AND
MANDARIN. CONTACT US FOR SUPPORT IN
OTHER LANGUAGES.**



Rent Adjustment Program

Upcoming 2019 Workshops

EVENT	DATE AND TIME
Small Property Owners Workshop - Owner Occupied Duplex/Triplex City of Oakland 250 Frank H. Ogawa Plaza, Byrd Conference Room, Oakland	Tuesday, March 26 5:30 – 7:00 pm
2019 OBAR Member Luncheon Presentation w/ K. Qian & U. Fernandez OBAR 2855 Telegraph Avenue, Suite 104, Oakland	Wednesday, March 27 12:00 noon – 2:00 pm
Landlord 101 Workshop Oakland Library, Main Branch 125 14 th Street, Oakland	Tuesday, May 14 5:30 – 7:00 pm
Tenant Rights Workshop Oakland City Hall, Hearing Room 2 1 Frank H. Ogawa Plaza, Oakland	Tuesday, June 4 5:30 – 7:00 pm
Small Property Owners Workshop - Owner Occupied Duplex/Triplex Oakland Library, Rockridge Branch 5366 College Avenue, Oakland	Wednesday, June 12 5:30 – 7:00 pm
Tenant Rights Workshop Oakland City Hall, Hearing Room 1 1 Frank H. Ogawa Plaza, Oakland	Tuesday, July 9 5:30 – 7:00 pm
Evictions in Oakland: A Workshop for Oakland Property Owners Oakland Library, Main Branch 125 14 th Street, Oakland	Tuesday, July 30 5:30 – 7:00 pm
Tenant Rights Workshop Oakland Library, Main Branch 125 14 th Street, Oakland	Tuesday, September 10 5:30 – 7:00 pm
Small Property Owner's Workshop Oakland City Hall, Hearing Room 1 1 Frank H. Ogawa Plaza, Oakland	Tuesday, September 24 5:30 – 7:00 pm
Taller de Derechos del Inquilino (español/Spanish) Spanish Speaking Citizens Foundation 1470 Fruitvale Ave, Oakland	Tuesday, October 8 5:30 – 7:00 pm
Landlord and Tenant Rights and Responsibilities - Security Deposits Oakland Library, Main Branch 125 14 th Street, Oakland	Tuesday, October 22 5:30 – 7:00 pm



房東和租戶 可用的本地資源

為租戶提供協助的本地機構

東灣社區法律中心 (East Bay Community Law Center)

1950 University Ave., Ste 200, Berkeley, CA 94703

2921 Adeline St., Berkeley, CA 94703 (介於 Ashby 和 Russell St 之間)

電話：510-548-4040

服務時間：週一至週五上午 9:00 - 下午 5:00

網站：<https://ebclc.org>

電郵：info@ebclc.org

提供有關提交法律文件的諮詢和協助 (限低收入租戶)。為那些與房東有爭議的 (低收入) 租戶舉辦免費社區研討會。

迫遷防護中心 (Eviction Defense Center)

350 Frank Ogawa Plaza, Suite 703, Oakland, CA 94612

電話：510-452-4541

熱線：510-693-2775 (接受文字簡訊和下班時間來電)

服務時間：週一/週二/週四上午 9:00 - 下午 5:00，以及週三/週五上午 9:00 - 下午 4:00；每天中午 12:00 - 下午 2:00 為休息時間

網站：<https://www.evictiondefensecenteroakland.org>

這是非營利組織；旨在為阿拉米達縣和列治文市 (Richmond) 面臨迫遷的租戶提供低收費法律服務。所有服務均按比例計費。

租戶連線 (Tenants Together)

474 Valencia St #156, San Francisco, CA 94103 (不受理未預約的服務要求)

電話：415-495-8100

網站：www.tenantstogether.org

電郵：info@tenantstogether.org

這是非營利組織；旨在捍衛和推動加州租戶權利，讓租戶可擁有安全、合宜和可負擔的房屋。

正義行動 (Causa Justa)

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



屋崙 (奧克蘭) 市政府

租金調整計劃

3022 International Blvd., Suite 210 (辦公室) & Suite 205 (法律諮詢所), Oakland, CA 94601

電話：510-763-5877

網站：<https://cjjc.org>

電郵：info@cjjc.org

這是非營利組織；旨在捍衛和推動加州租戶權利，讓租戶可擁有安全、合宜和可負擔的房屋。

屋崙 (奧克蘭) 租戶聯盟 (Oakland Tenants Union)

P.O. Box 10573, Oakland, CA 94601

電話：510-704-5276

網站：<https://oaklandtenantsunion.org>

電郵：help@oaklandtenantsunion.org

這是提供轉介和資源的義務性組織，由一群致力保護租戶權利和利益的居住正義活動人士組成。

阿拉米達縣社會服務處 (Alameda County Social Services Agency)

房屋和無家可歸者服務 (Housing and Homeless Services)

網站：

https://alamedasocialservices.org/public/services/housing_and_homeless/housing_and_homeless.cfm

阿拉米達縣社會服務處提供現金補助或房屋補助券，協助縣內無家可歸和可能變成無家可歸的家庭和單身成人。

分享季節 (Seasons of Sharing, SOS)

電話：510-272-3700

網站：

https://www.alamedasocialservices.org/public/services/community/season_of_sharing.cfm

該縣的 SOS 計劃是一項私人基金，專為阿拉米達縣居民提供符合房屋和急難家庭需求的一次性危機援助。補助款發放不僅取決於是否符合條件，還取決於利弊和最有需要等因素。不保證提供援助。欲知詳情，請致電上列自動預篩電話號碼，或瀏覽計劃網站。

灣區法律扶助會-阿拉米達縣辦公室 (Bay Area Legal Aid-Alameda County Office)

1735 Telegraph Ave, Oakland, CA 94612

電話：510-663-4755 | 法律意見專線：800-551-5554

服務時間：週一至週五上午 9:00 - 下午 5:00；中午 12:00 - 下午 1:00 為休息時間

網站：<http://baylegal.org>

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

屋崙 (奧克蘭) 市政府

租金調整計劃

為低收入人士提供法律資訊和協助。租戶可獲得以下方面的協助：迫遷、居住歧視、租約終止、爭議、不安全或不衛生的居住條件、被鎖在門外和斷水斷電，以及承租法拍屋的租戶。



為老年人提供協助的本地機構

老年人法律協助 (Legal Assistance for Seniors)

333 Hegenberger Rd, Suite 850, Oakland, CA 94621

電話：510-832-3040

服務時間：週一至週五上午 9:00 - 下午 5:00 (請致電預約)

網站：<https://www.lashicap.org>

電郵：las@lashicap.org

柏克萊市東灣灰豹隊 (Berkeley East Bay Gray Panthers)

電話：510-842-6224

服務時間：週三下午 1:30 - 下午 4:00

網站：<https://www.facebook.com/berkeleygraypanthers/>

電郵：graypanthersberk@aol.com

柏克萊東灣灰豹隊一直積極參與進步政治示威遊行活動，支持正義、民權、無家可歸者、房屋負擔能力、氣候變遷、環境和反戰等議題。其口號為「老少並肩行動」(Age and Youth In Action)。

服務範圍包括加州柏克萊市 (Berkeley)、艾爾巴尼市 (Albany)、艾默利維爾市 (Emeryville)、屋崙 (奧克蘭) 市 (Oakland)、列治文市 (Richmond)、艾爾索利多市 (El Cerrito)、阿拉米達市 (Alameda)、聖利安住市 (San Leandro) 和附近地區。

為房東提供協助的本地機構

阿拉米達縣律師協會 (Alameda County Bar Association)

義務法律服務社 (Volunteer Legal Services Corporation, VLSC)

1000 Broadway, Suite 290, Oakland, CA 94607

電話：510-302-2222。按 4

網站：<https://www.acbanet.org/pro-bono-legal-services>

電郵：membershipassistant@acbanet.org

這是「低收入房東迫遷協助」法律諮詢所，也是阿拉米達縣唯一專為房東服務的免費法律諮詢所。

東灣出租房屋協會 (East Bay Rental Housing Association)

3664 Grand Ave, Suite B, Oakland, CA 94610

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

屋崙 (奧克蘭) 市政府

租金調整計劃

電話：510-893-9873

服務時間：週一至週五上午 9:00 - 下午 5:00 (中午 12:30 - 下午 1:30 為休息時間)

網站：<https://www.ebrha.com>

電郵：news@ebrha.com

東灣出租房屋協會 (EBRHA) 是提供全方位服務的非營利組織；旨在致力促進公平、安全和維護良好的出租住宅，並且確保一切符合地方法令和州/聯邦法律。我們為出租物業的業主和經理會員提供針對特定城市的及時教育、一對一的物業管理建議、免費的出租表格、人脈拓展機會，以及州和地方層級的倡議。EBRHA 藉由發起各項社區改善和永續計劃，為我們的會員、鄰里和地方商業提供支持。

為房東和租戶提供協助的本地機構

種子社區調解中心 (SEEDS Community Resolution Center)

2530 San Pablo Ave, Suite A, Berkeley, CA 94702

電話：510-548-2377

傳真：510-548-4051

網站：www.seedscrc.org

電郵：casedeveloper@seedscrc.org

服務時間：週一至週四上午 9:00 - 下午 5:00

提供調解、引導和培訓服務。在所有相關當事人通過電話完成受理程序後，可在 10 至 14 天工作日內安排調解會議；每位相關當事人參加每場調解會議時需付費 \$75 (提供按比例收費方式；沒有人會因為缺少經費而被拒於門外。)

房屋與經濟權利倡導者 (Housing and Economic Rights Advocates, HERA)

1814 Franklin St, Suite 1040, Oakland, CA 94612

郵寄地址：P.O. Box 29435, Oakland, CA 94604

電話：510-271-8443 (僅供預約)

傳真：510-868-4521

網站：<http://www.heraca.org>

電郵：inquiries@heraca.org

提倡可負擔且公平地取得信貸、建立和保護資產。對抗惡質按揭服務、所有類型的掠奪性借款、有關財務服務和消費者交易的歧視，並解決有關置業者協會、贖回權取消、託管和其他置業方面的問題。

提供個人財務諮詢，並舉辦社區教育研討會。為服務業者和其他專業人士提供培訓。將客戶的經驗和需要轉化為政策倡議。與全國和全州各地的許多合作夥伴攜手，為弱勢居民打造有利的解決方案。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721





迫遷需要有正當理由

(《屋崙 (奧克蘭) 市政法規》第 8.22.300 節)

註：根據屋崙 (奧克蘭) 市法律，舉凡租約過期、物業出售 (包括因法拍造成的轉讓)、轉換為共管公寓，或聯邦《第 8 節》(Section 8) 單位狀態改變，都不是迫遷的「正當理由」。

注意：迫遷事宜可能很複雜。如果你收到迫遷通知，或正在考慮向租戶送交迫遷通知，請儘快致電 510-238-3721 聯繫一名租金調整計劃 (RAP) 房屋顧問。

在屋崙 (奧克蘭) 市，物業業主只有持「正當理由」才可終止租期或強迫租戶遷出。業主在終止租期或迫遷通知上，必須具體指明以下十一個「正當理由」中的一個：

1. 未付租金。
2. 已書面通知要求停止嚴重違反租約行為，但行為仍然繼續。
3. 拒絕簽訂大致與舊租約具有相同條款的新租約。
4. 造成單位重大損壞。
5. 已書面通知租戶停止打擾其他租戶的平靜生活，但行為仍然繼續。
6. 在物業範圍內從事非法活動。
7. 在收到適當的書面通知後，拒絕讓物業業主進入修繕。
8. 該單位是物業業主的主要住所，且物業業主想依據業主與現任租戶的租約約定，搬回該單位居住。
9. 物業業主想使用該出租單位，作為在冊物業業主或業主之配偶、同居伴侶、子女、父母或祖父母的主要住所。
10. 物業業主根據加州《艾利斯法案》(Ellis Act)，將該單位從出租市場上撤回。
11. 物業業主準備進行重大修繕，但單位內有人居住時無法施工，且可能影響樓宇內租戶的健康和安全。

迫遷行動的第一步是發出租期終止通知。若要迫遷成功，物業業主必須向租戶提供正確的合法通知。租戶可提出理由來質疑該通知和接下來的迫遷行動。

所有迫遷通知都必須包含迫遷理由和一段聲明，說明租戶可向租金調整計劃 (Rent Adjustment Program) 尋求有關迫遷的建議。具體的聲明寫法可見於「正當理由條例」(Just Cause Regulations)。每當業主向租戶送交一份迫遷通知後，都**必須在 10 天內**將一份副本提交給租金調整計劃。若物業業主未提交通知副本，這可成為造成任何「非法扣押他人物業」的抗辯理由。租金調整計劃會保留通知副本一 (1) 年。



租金水平和租金規範

在屋崙 (奧克蘭) 市，所有不能豁免「屋崙 (奧克蘭) 市租金調整條例」(Oakland Rent Adjustment Ordinance) 的出租住宅單位，都有一個「**合法租金上限**」(**lawful rent ceiling**)，即物業業主可以對使用或居住在單位及任何相關房屋服務 (如家具、停車和洗衣設施) 合法收取的最高租金金額。租金不僅限於金錢，還包括向房東提供任何貨品或服務的公平市場價值 (用以替代金錢)。

根據《哥斯達-賀堅斯租屋法案》(**Costa-Hawkins Rental Housing Act**)，對於從 1996 年 1 月 1 日或以後開始的新租期，物業業主可以訂定起始租金和相關房屋服務。起始租金成為新的租金上限，只能以《租金條例》允許的幅度調漲。如果租期開始以後房屋服務有任何變更，這便可以成為調整合法租金上限的理由。

如果一個單位因嚴重違反衛生、安全、消防或建築法規，而被政府單位開罰 (因災難造成的情形除外)，且在單位空置前持續超過 60 天未糾正違法情形，則物業業主**沒有**資格實施空屋調漲。

租金上限調漲

租金上限可隨**年度消費者物價指數 (CPI)** 的租金上漲幅度調漲，而無需徵求租金調整計劃 (Rent Adjustment Program, RAP) 同意。每年三月，RAP 會發佈下一個財政年度的 CPI (從 7 月 1 日到隔年 6 月 30 日實施)。

在 12 個月期間內，對本條例涵蓋的單位，業主只能調漲一次租金。第一次租金調漲的生效日期，不得早於租戶搬進該單位後 12 個月。任何租金調漲必須在租戶第一次收到 RAP 通知後，至少經過六個月才能實施。

如果業主不調漲租金，或調漲幅度低於 CPI 允許調漲幅度，則業主有權「累積」未使用的租金漲幅，且可留到以後再漲。然而，任何一次租金調漲的總漲幅，不得超過當時 CPI 允許漲幅的三倍，亦不得超過 10%。任何租金漲幅均不得累積超過十 (10) 年。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



房東必須至少提早 30 天向租戶發出書面調漲通知。如果租戶的租約為固定租期，除非租約中允許調漲，否則房東必須等到租約期滿，才能實施 CPI 調漲。

房東請求調整租金

物業業主可以向 RAP 請求調漲租金上限；但是由於空屋租金管制解除生效，已較不需要提出這類請求。房東可提出請求的理由如下：

- **重大改善項目：**為了實質增加物業價值、明顯延長使用壽命以及主要惠及租戶等目的，房東進行單位或建築改善所支付的費用。物業業主有權將提出請求後 24 個月內支出的允許費用，以 70% 的比例轉嫁給租戶。
- **未保險的修繕費用：**為了修繕火災、地震或天災損害所支出的費用；僅限於保險不給付的修繕。
- **上漲的房屋服務費用：**業主也能以房屋服務費用上漲為由而提出租金調漲請求，以用來支付業主針對使用或居住在單位所提供的保險、水電、暖氣和其他服務等的上漲費用。
- **公平報酬：**業主還能以公平報酬為由，提出租金調漲請求。公平報酬是透過計算方式來衡量業主在一個基準年中，是否能維持該物業產生的經營淨利 (會受 CPI 相關調整影響)。

租戶請求調整租金

租戶可以向 RAP 請求調降租金上限；此類情況最常發生在出現違反房屋法規情形、居住合宜問題、居住空間縮減或房屋服務縮減的時候。租戶可使用此請求程序來達到調降租金，以便抵消這類問題的費用，以及促使房東糾正重大缺陷或恢復空間或服務。租戶可提出請求的其他理由如下：

- **非法高租金：**一年的租金漲幅超過 CPI 租金漲幅或 10%，或 5 年期間的租金漲幅超過 30% (公平報酬除外)。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



- **未提供 RAP 通知：**未提供 RAP 通知即送交租金調漲通知。
- **重大改善項目的攤還期限已過期。**
- **未正確送交租金調漲通知。**

聽證會

當租戶或房東提出請求後，對方有權利反對這項請求。若未提出反對，或請求人未要求召開聽證會，且聽證官決定無需證詞即可裁決，則將按行政程序決定請求結果，不召開聽證會。否則，將召開聽證會。在聽證會中，一名公正聽證官將聽取證詞，並且收到有關請求事項的書面證據。無論聽證會是否召開，除非雙方達成和解協議，否則聽證官將簽發書面裁決，同意或駁回這項租金上限調漲或調降請求。如不同意聽證官的裁決，可向「租金委員會」(Rent Board) 七人小組提出上訴。



房東的權利和責任

在單位出租以前，房東有以下權利：

1. 提供和宣傳要出租的空置單位。
2. 篩選可能的租戶。
3. 選擇將入住出租單位的租戶。
4. 收取第一個月的租金和保證金。

當出租單位租出去後，房東有以下權利：

1. 向租金調整計劃 (**Rent Adjustment Program**) 請求調解租戶問題。
2. 向租金調整計劃請求額外調漲租金或豁免相關規定。
3. 在下列情況進入出租單位：
 1. 有緊急狀況。
 2. 進行必要或雙方同意的修繕、裝飾、改裝或改善；提供必要服務；帶領潛在買家、租戶或工人看房。
 3. 當租戶遺棄或放棄該單位時。
 4. 遵照法院命令。
4. 根據「正當理由條例」 (**Just Cause Ordinance**) 啟動迫遷程序，部分理由包括：
 1. 未付租金。
 2. 不遵守租約中的重大條款。
 3. 租戶造成或允許單位損壞，並且拒絕支付損壞費用。
 4. 租戶拒絕簽訂大致與舊租約相同的新租約。



租戶的權利和責任

根據《加州民法》第 1941.1 節 (Civil Code 1941.1)，租戶有以下權利：

1. 屋頂和牆壁不可漏水。
2. 門窗不可破裂。
3. 水管系統和煤氣必須正常運作。
4. 必須提供熱水和冷水。
5. 暖氣必須運作良好且安全。
6. 照明和電線必須運作良好且安全。
7. 提供足夠的垃圾桶和收集箱。
8. 地板、樓梯和扶手必須維護且安全。
9. 出租單位必須乾淨，沒有垃圾、老鼠或其他害蟲。
10. 必須連接下水道和化糞系統且正常運作。

另外，根據《加州健康與安全法》(California Health and Safety Code) 第 17900 至 17995 節，租戶有以下權利：

1. 運作良好的馬桶、洗手台和浴缸或淋浴設備。
2. 馬桶和浴缸或淋浴設備必須位於通風且能保有隱私的房間內。
3. 有廚房水槽，且不能用木頭等有吸收力的材料製作。
4. 每個房間可透過窗戶或天窗得到自然光 (為了通風必須至少能半開，除非有風扇提供足夠的機械式通風)。

根據《屋崙 (奧克蘭) 市租金調整條例》(O.M.C., Section 8.22.010)：

1. 租戶可要求召開調解會議，討論與房東之間的問題。
2. 租戶可針對高於 CPI 的租金調漲或單位服務縮減而提出請求。



房東進入權利和租戶隱私權利

(加州民法 – 第 1954 節)

只有在下列情況下，房東才能進入居住單位：

1. 發生緊急狀況。
2. 進行必要或雙方同意的修繕、裝飾、改裝或改善；提供必要或雙方同意的服務；帶領潛在或實際的買家、抵押權人、租戶、工人或承包商看房；或根據第 1950.5 節 (f) 款進行檢查。
3. 當租戶遺棄或放棄該單位時。
4. 遵照法院命令。

註：除了緊急狀況或者當租戶遺棄或放棄該單位的情況以外，房東不得在正常上班時間以外的時間進入，除非房東在進入時取得租戶同意。

房東不得濫用進入權利或利用此權利騷擾租戶。

房東必須：

1. 提供合理書面通知給租戶，表明他/她打算在正常上班時間內進入。通知中應包括日期、大約時間和進入目的。
2. 在沒有反面證據的情況下，二十四 (24) 小時通知應被視為是合理通知。在沒有反面證據的情況下，房東打算進入前至少六 (6) 天郵寄通知應被視為是合理通知。
3. 親自遞交通知給租戶，將通知留給單位中年齡適合且具備判斷力的人，或以一般人會發現的方式將通知留在單位平常入口的門上、門附近或門下。

除非：

1. 如果進入目的是帶領潛在或實際買家看房，則可在口頭通知租戶物業要出售後的 120 天內，以口頭、當面、電話或書面方式通知。
2. 租戶和房東雙方口頭同意進入，以便進行雙方同意的修繕，或提供雙方同意的服務。同意內容應包括進入日期和大約時間 (在同意後一 (1) 星期內)。

註：根據本節規定，以下情形不需要提供進入通知：(1) 因應緊急狀況；(2) 租戶當時在家且同意進入；或 (3) 租戶已遺棄或放棄該單位。



租戶保護條例通知

2014 年 11 月 5 日，屋崙 (奧克蘭) 市議會通過了「租戶保護條例」(Tenant Protection Ordinance, TPO)，禁止業主對租戶做出各種騷擾行為，藉此加強現行法律與租約對租戶的保障。該條例明訂可經由個人民事訴訟強制執行的補償。

此外，「租戶保護條例」還禁止業主做出可能逼迫租戶非自願遷離出租單位的行為。以下僅摘要列出一些非法行為；如需完整清單，請參閱隨附的「租戶保護條例」文件，或參閱《屋崙 (奧克蘭) 市政法規》第 8.22.600 節 (Oakland Municipal Code Section 8.22.600)。

房東不得惡意從事以下任何行為：

1. 中斷出租單位的各項服務。
2. 不進行修繕和維護。
3. 修繕完畢時不進行徹底檢查。
4. 濫用業主可進入出租單位的權利。
5. 未事先取得租戶書面同意，即移除私人財產、家具或其他任何物品。
6. 提出有關移民身分的威脅。
7. 在六個月 (6) 內超過一次提議付款請租戶遷出。
8. 用言語或動作威脅對租戶造成人身傷害。
9. 妨礙租戶安靜使用和享受出租單位的權利。
10. 拒絕接受或承認收到租戶的合法租金付款。
11. 超過三十 (30) 天拒絕將租金支票兌現，除非已給了租戶書面付款收據。
12. 妨礙租戶保有隱私的權利。

註：當租戶的權利受到違反「租戶保護條例」行為的侵害時，可向法院對房東提出民事訴訟。違反者可能要承擔損害賠償責任，包括精神壓力的損害。若是修繕方面的違法行為，租戶必須先發出十五 (15) 天違法通知。

「租戶保護條例」規定，如果出租單位位於一棟有室內公共區域的建築內，業主必須張貼一張「租戶保護條例」通知。該通知必須使用市政府職員指定的表格，張貼在至少一個公共區域內。

如果你遇到上述任何一種行為，可致電 (510) 238 – 3721 聯繫租金調整計劃 (Rent Adjustment Program)，進一步了解詳情。

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CITY OF OAKLAND



P.O. BOX 70243, OAKLAND, CA 94612-2043
Department of Housing and Community Development
Rent Adjustment Program

TEL (510) 238-3721
FAX (510) 238-6181
TDD (510) 238-3254

NOTICE TO TENANTS OF THE RESIDENTIAL RENT ADJUSTMENT PROGRAM

- Oakland has a Rent Adjustment Program (“RAP”) that limits rent increases (Chapter 8.22 of the Oakland Municipal Code) and covers most residential rental units built before 1983. For more information on which units are covered, contact the RAP office.
- Starting on February 1, 2017, an owner must petition the RAP for any rent increase that is more than the annual general rent increase (“CPI increase”) or allowed “banked” rent increases. These include capital improvements and operating expense increases. For these types of rent increases, the owner may raise your rent only after a hearing officer has approved the increase. No annual rent increase may exceed 10%. You have a right to contest the proposed rent increase by responding to the owner’s petition. You do not have to file your own petition.
- **Contesting a Rent Increase:** You can file a petition with the RAP to contest unlawful rent increases or decreased housing services. To contest a rent increase, you must file a petition (1) within ninety (90) days of the notice of rent increase if the owner also provided this Notice to Tenants with the notice of rent increase; or (2) within 120 days of the notice of rent increase if this Notice to Tenants was not given with the notice of rent increase. If the owner did not give this Notice to Tenants at the beginning of your tenancy, you must file a petition within ninety (90) days of first receiving this Notice to Tenants. Information and the petition forms are available from the RAP drop-in office at the Housing Assistance Center: 250 Frank H. Ogawa Plaza, 6th Floor, Oakland and at:
<http://www2.oaklandnet.com/Government/o/hcd/o/RentAdjustment>.
- If you contest a rent increase, you must pay your rent with the contested increase until you file a petition. If the increase is approved and you did not pay the increase, you will owe the amount of the increase retroactive to the effective date of increase.
- Oakland has eviction controls (the Just Cause for Eviction Ordinance and Regulations, O.M.C. 8.22) which limit the grounds for evictions in covered units. For more information contact the RAP office.
- Oakland charges owners a Rent Program Service Fee per unit per year. If the fee is paid on time, the owner is entitled to get half of the fee from you. Tenants in subsidized units are not required to pay the tenant portion of the fee.
- Oakland has a Tenant Protection Ordinance (“TPO”) to deter harassing behaviors by landlords and to give tenants legal recourse in instances where they are subjected to harassing behavior by landlords (O.M.C. 8.22.600). (City Council Ordinance No. 13265 C.M.S.)
- The owner ___ is ___ is not permitted to set the initial rent on this unit without limitations (such as pursuant to the Costa-Hawkins Act). If the owner is not permitted to set the initial rent without limitation, the rent in effect when the prior tenant vacated was _____.

TENANTS’ SMOKING POLICY DISCLOSURE

- Smoking (circle one) IS or IS NOT permitted in Unit _____, the unit you intend to rent.
- Smoking (circle one) IS or IS NOT permitted in other units of your building. (If both smoking and non-smoking units exist in tenant’s building, attach a list of units in which smoking is permitted.)
- There (circle one) IS or IS NOT a designated outdoor smoking area. It is located at _____.

I received a copy of this notice on _____
(Date) (Tenant’s signature)

此份屋崙(奧克蘭)市租客權利通知書附有中文版本。請致電 (510) 238-3721 索取副本。

La Notificación del Derecho del Inquilino está disponible en español. Si desea una copia, llame al (510) 238-3721.



P.O. BOX 70243, OAKLAND, CA 94612-2043

房屋與社區發展部 (Department of Housing and Community Development)

租金調整計劃 (Rent Adjustment Program)

電話 (510) 238-3721

傳真 (510) 238-6181

TDD (510) 238-3254

住宅租金調整計劃的租客通知書

- 屋崙(奧克蘭)市的租金調整計劃(RAP)旨在限制租金調漲(屋崙(奧克蘭)市政法規 8.22 章),且主要是針對建於 1983 年以前大多數的出租住宅單位。若要了解哪些單位在本計劃限制範圍內,請聯絡 RAP 辦事處。
- 從 2017 年 2 月 1 日起,如果租金調漲幅度超出一般租金年漲幅(「CPI 漲幅」)或允許的「調整存放」漲幅,業主就必須向 RAP 陳情。調漲原因可包括固定資產整修和營運支出增加。對於這些類型的租金調漲方案,業主必須在聽證官同意調漲後才能提高您的租金。任何租金年漲幅不得超過 10%。如果不同意建議的租金調幅,您有權對業主的陳情提出抗辯,但您不需要自己提出陳情。
- **對租金調漲提出抗辯:** 您可以租金調漲違法或者住房服務縮為由,向 RAP 陳情抗辯。如果您要對租金調漲提出抗辯,(1)且業主隨同這份「租客通知」一併提供租金調漲通知,則您必須在收到租金調漲通知後九十(90)天內提出陳情;(2)但業主未隨這份「租客通知」提供租金調漲通知,則您必須在收到租金調整通知後的 120 天內提出陳情。如果業主在租期一開始時沒有提供這份租客通知,您就必須在第一次收到這份租客通知後的九十(90)天內提出請願。如需相關資訊並索取請願書,請前往房屋協助中心(Housing Assistance Center)的租金調整計劃(RAP)中心親自索取:250 Frank H. Ogawa Plaza, 6th Floor, Oakland and at:
<http://www2.oaklandnet.com/Government/o/hcd/o/RentAdjustment>。
- 如果您對租金調漲有異議,在提出陳情之前,您仍必須支付所要抗辯的調漲租金。若調漲金額獲准但您並未支付,您將積欠從調漲生效日期算起的調漲金額。
- 屋崙(奧克蘭)市的驅逐管制規則(屋崙(奧克蘭)市政法規 8.22 中的「驅逐正當理由」)對所管制單位的驅逐理由設有限制。若要瞭解更多資訊,請聯絡 RAP 辦公室。
- 屋崙(奧克蘭)市政府每年會向業主收取每個出租單位的「租金計劃服務費」(Rent Program Service Fee)。若業主準時支付這筆費用,就有權向您收取一半費用。受補助單位的租客無需支付該費用的租客部分。
- 屋崙(奧克蘭)市的租客保護法令(Tenant Protection Ordinance, TPO)旨在遏阻房東的騷擾行為,並且在租客受房東騷擾的情況下賦予租客法律追索權(屋崙(奧克蘭)市政法規 8.22.600)。(市議會條例 13265 號 C.M.S.)
- 業主 ___ 得以 ___ 不得對本單位設下毫無限制的起租租金(例如根據 Costa-Hawkins 法案規定)。如果業主不得設下毫無限制的起租租金,則前任房客遷出後生效的租金是 _____。

針對租客的吸煙政策聲明

- 住房單位 _____ (您有意承租的單位)「允許」或「不允許」吸煙(圈選一項)。
- 您所住建築物中的其他單位「允許」或「不允許」吸煙(圈選一項)。(若租客所住的建築物中同時包含可吸煙和不可吸煙的單位,應附上一張可吸煙單位列表。)
- 本建築物「有」或「沒有」指定的戶外吸煙區(圈選一項)。該吸煙區位於 _____。

我於 _____ 收到本通知書

(日期)

(租客簽名)

此份屋崙(奧克蘭)市租客權利通知書附有中文版本。請致電 (510) 238-3721 索取副本。

La Notificación del Derecho del Inquilino está disponible en español. Si desea una copia, llame al (510) 238-3721.



P.O. BOX 70243, OAKLAND, CA 94612-2043
Departamento de Desarrollo Comunitario y Vivienda
Programa de Ajustes en el Alquiler

TEL. (510) 238-3721
FAX (510) 238-6181
TDD (510) 238-3254

AVISO A LOS INQUILINOS DEL PROGRAMA DE AJUSTES EN EL ALQUILER RESIDENCIAL

- Oakland tiene un Programa de Ajustes en el Alquiler (Rent Adjustment Program, RAP) que limita los aumentos en el alquiler (Capítulo 8.22 del Código Municipal de Oakland) y cubre a la mayoría de las unidades residenciales en alquiler construidas antes de 1983. Para más información sobre las viviendas cubiertas, contacte a la oficina del RAP.
- A partir del 1° de febrero de 2017, un propietario debe presentar una petición ante el RAP para todo aumento en el alquiler que sea mayor que el aumento general anual en el alquiler (“aumento CPI”) o permitido que los aumentos en el alquiler sean “invertidos”. Estos incluyen mejoras de capital y aumentos en los gastos operativos. En lo que respecta a este tipo de aumentos, el propietario puede aumentar su alquiler sólo después de que un funcionario de audiencia haya autorizado el incremento. Ningún aumento anual en el alquiler podrá exceder el 10%. Usted tiene derecho a disputar el aumento en el alquiler propuesto respondiendo a la petición del propietario. No es indispensable que usted presente su propia petición.
- **Cómo disputar un aumento en el alquiler:** Puede presentar una petición ante el RAP para disputar aumentos ilícitos en el alquiler o la disminución de servicios en la vivienda. Para disputar el aumento en el alquiler, debe presentar una petición (1) en un plazo de (90) días a partir de la fecha del aviso de aumento en el alquiler si el propietario también proporcionó este Aviso a los Inquilinos con la notificación del aumento en el alquiler; o (2) en un plazo de 120 días a partir de la fecha de recepción del aviso de aumento en el alquiler si este Aviso a los Inquilinos no fue entregado con la notificación de aumento en el alquiler. Si el propietario no entregó este Aviso a los Inquilinos al inicio del periodo de arrendamiento, deberá presentar una solicitud en un plazo de (90) días a partir de la fecha en que recibió por primera vez este Aviso a los Inquilinos. Encontrará información y formularios disponibles en la oficina del RAP en el Centro de Asistencia de Vivienda: 250 Frank H. Ogawa Plaza, 6° Piso, Oakland; también puede visitar: <http://www2.oaklandnet.com/Government/o/hcd/o/RentAdjustment>.
- Si usted disputa un aumento en el alquiler, debe pagar su alquiler con el aumento disputado hasta que presente la petición. Si el aumento es aprobado y usted no lo pagó, adeudará la suma del incremento retroactivo a la fecha de inicio de vigencia del aumento.
- Oakland tiene controles de desalojo (Ordenanza de Desalojo por Causa Justa y Reglamentos, O.M.C. 8.22) que limitan los motivos de desalojo en las viviendas cubiertas. Para más información contacte la oficina RAP.
- Oakland les cobra a los propietarios una Tarifa de Servicio del Programa de Alquiler (Rent Program Service Fee) por vivienda al año. Si la tarifa se paga a tiempo, el propietario tiene derecho a cobrar la mitad del costo de esta tarifa al inquilino. No se requiere que los inquilinos de viviendas subsidiadas paguen la porción del inquilino de la tarifa.
- Oakland posee una Ordenanza de Protección al Inquilino (Tenant Protection Ordinance, TPO) para impedir el comportamiento abusivo por parte de propietarios y para ofrecerles a los inquilinos recursos legales en instancias donde han sido víctimas de comportamiento abusivo por parte de propietarios (O.M.C. 8.22.600). (Ordenanza del Concejo Municipal No. 13265 C.M.S.)
- El propietario ____ tiene ____ no tiene permitido establecer el alquiler inicial de esta vivienda sin limitaciones (por ejemplo, de conformidad con la Ley Costa-Hawkins). Si el propietario no tiene permitido establecer el alquiler inicial sin limitaciones, el alquiler vigente cuando el inquilino anterior desalojó la vivienda era de ____.

INFORMACIÓN A LOS INQUILINOS SOBRE LAS POLÍTICAS PARA FUMADORES

- Fumar (encierre en un círculo) ESTÁ o NO ESTÁ permitido en la Vivienda _____, la vivienda que usted pretende alquilar.
- Fumar (encierre en un círculo) ESTÁ o NO ESTÁ permitido en otras viviendas de su edificio. (Si hay disponibilidad de ambas viviendas, fumador y no fumador, en el edificio del inquilino, adjunte una lista de las viviendas en donde se permite fumar.)
- (Encierre en un círculo), HAY o NO HAY un área designada al aire libre para fumar. Se encuentra en _____.

Recibí una copia de este aviso el _____
(Fecha) (Firma del inquilino)

此份屋崙 (奧克蘭) 市租客權利通知書附有中文版本。請致電 (510) 238-3721 索取副本。

La Notificación del Derecho del Inquilino está disponible en español. Si desea una copia, llame al (510) 238-3721.