INFORMACIÓN PARA PROPIETARIOS

CITY OF OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler

250 Frank H. Ogawa Plaza

Suite 5313

Oakland, CA 94612

Teléfono (510) 238-3721

Fax (510) 238-6181

www.oaklandca.gov/rap

Horas de servicio:

lunes: 9:30 am to 1:00 pm

martes, miércoles, y jueves : 9:30 am to 4:30 pm

viernes: cerrado*

*(Se puede dejar documentos 9:00 am - 4:30 pm)

TENEMOS RECURSOS EN ESPAÑOL, CHINO MANDARÍN, Y CHINO CANTONÉS. POR APOYO EN OTROS IDIOMAS, PÓNGASE EN CONTACTO CON NUESTRA OFICINA.

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 14th 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 14th Street, Oakland	Tuesday, July 30 5:30 – 7:00 pm
Tenant Rights Workshop Oakland Library, Main Branch 125 14th 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 14th Street, Oakland	Tuesday, October 22 5:30 – 7:00 pm

City of Oakland, Rent Adjustment Program
250 Frank Ogawa Plaza, Suite 5313, Oakland, CA 94612
510-238-3127
https://www.oaklandca.gov/topics/rent-adjustment-program

Recursos locales para propietarios e inquilinos

Organizaciones locales que brindan asistencia a los inquilinos

East Bay Community Law Center
1950 University Ave., Ste 200, Berkeley, CA 94703
2921 Adeline St., Berkeley, CA 94703 (entre Ashby y Russell St)
Teléfono: 510-548-4040
Horario: lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.
Sitio web: https://ebclc.org
Email: info@ebclc.org
Asesoría y asistencia en la presentación de documentos legales (solo para inquilinos de bajos ingresos). Talleres comunitarios GRATUITOS para inquilinos (de bajos ingresos) que tienen disputas con sus arrendadores.

Eviction Defense Center (Centro de Defensa contra Desalojos)
350 Frank Ogawa Plaza, Suite 703, Oakland, CA 94612
Teléfono: 510-452-4541
Línea directa: 510-693-2775 (acepta mensajes de TEXTO y funciona después de horas de oficina)
Horario: lunes, martes y jueves de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.; miércoles y viernes de 9:00 a.m. a 4:00 p.m.; cerrado todos los días de 12:00 p.m. a 2:00 p.m.
Sitio web: https://www.evictiondefensecenteroakland.org
Organización sin fines de lucro que proporciona servicios legales de bajo costo a los inquilinos que enfrentan el desalojo en el condado de Alameda y la ciudad de Richmond. Todos los servicios se ofrecen con base en una escala móvil.

Tenants Together (Inquilinos juntos)
474 Valencia St #156, San Francisco, CA 94103 (no ofrece servicios sin cita previa)
Teléfono: 415-495-8100
Sitio web: www.tenantstogether.org
Email: info@tenantstogether.org
Una organización sin fines de lucro dedicada a defender y promover los derechos de los inquilinos de California a una vivienda segura, decente y asequible.

Causa Justa
3022 International Blvd., Suite 210 (oficina) y Suite 205 (clínica), Oakland, CA 94601
Teléfono: 510-763-5877
Sitio web: https://cjjc.org
Email: info@cjjc.org
Una organización sin fines de lucro dedicada a defender y promover los derechos de los inquilinos de California a una vivienda segura, decente y asequible.

Oakland Tenants Union (Unión de Inquilinos de Oakland)
P.O. Box 10573, Oakland, CA 94601
Teléfono: 510-704-5276
Sitio web: https://oakandtenantsunion.org
Email: help@oaklandtenantsunion.org
Una organización voluntaria de referencia y recursos de activistas de la vivienda dedicados a proteger los derechos e intereses de los inquilinos.

Alameda County Social Services Agency (Agencia de Servicios Sociales del Condado de Alameda)
Vivienda y servicios a indigentes
Sitio web:
https://alamedasocialservices.org/public/services/housing_and_homeless/housing_and_homeless.cfm
La Agencia de Servicios Sociales del Condado de Alameda proporciona ayuda con dinero en efectivo o vales de asistencia para la vivienda a familias y adultos solteros que no tienen hogar o que están en riesgo de quedarse sin hogar en el condado.

Seasons of Sharing (SOS)
Teléfono: 510-272-3700
Sitio web:
https://www.alamedasocialservices.org/public/services/community/season_of_sharing.cfm
El programa SOS del condado es un fondo privado que proporciona asistencia basada en crisis, por una sola vez, a los residentes del condado de Alameda que tienen necesidades de vivienda y otras necesidades familiares críticas. Las subvenciones se basan no solo en el cumplimiento de los criterios, sino también en el mérito y la magnitud de la necesidad. La asistencia no está garantizada. Para obtener más información, llame al número de teléfono automatizado de preselección que se proporciona arriba o visite el sitio web del programa.

Bay Area Legal Aid, oficina en el condado de Alameda
1735 Telegraph Ave, Oakland, CA 94612
Teléfono: 510-663-4755 | Línea de asesoramiento jurídico: 800-551-5554
Horario: lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.; cerrado de 12:00 p.m. a 1:00 p.m.
Sitio web: http://baylegal.org
Ofrece información legal y ayuda a personas de bajos ingresos. Los inquilinos pueden recibir asistencia en las siguientes áreas: Desalojos, discriminación en la vivienda, terminaciones, disputas, condiciones de vivienda inseguras o insalubres, cierres por el arrendador y cierres de servicios públicos, e inquilinos de propiedades embargadas.

Organizaciones locales que brindan asistencia a personas mayores

Legal Assistance for Seniors (Asistencia legal para personas mayores)
333 Hegenberger Rd, Suite 850, Oakland, CA 94621
Teléfono: 510-832-3040
Horario: lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. (llame para pedir cita)
Sitio web: https://www.lashicap.org
Email: las@lashicap.org

Berkeley East Bay Gray Panthers
Teléfono: 510-842-6224
Horario: miércoles, de 1:30 p.m. a 4:00 p.m.
Sitio web: https://www.facebook.com/berkeleygraypanthers/
Email: graypanthersberk@aol.com
Los East Bay Gray Panthers siempre han estado involucrados en políticas progresistas que se han manifestado a favor de la justicia, los derechos civiles, las personas sin hogar, la asequibilidad de la vivienda, el cambio climático, el medio ambiente y en contra de la guerra. Age and Youth In Action.
Da servicio a Berkeley, CA; Albany, CA; Emeryville, CA; Oakland, CA; Richmond, CA; El Cerrito, CA; Alameda, CA; San Leandro, CA y áreas cercanas.

Organizaciones locales que brindan asistencia a propietarios arrendadores

Alameda County Bar Association (Colegio de Abogados del Condado de Alameda)
Volunteer Legal Services Corporation (VLSC, Corporación de servicios legales voluntarios)
1000 Broadway, Suite 290, Oakland, CA 94607
Teléfono: 510-302-2222, opción 4.

Sitio web: https://www.acbanet.org/pro-bono-legal-services
Email: membershipassistant@acbanet.org
La clínica de Asistencia con el desalojo para arrendadores de bajos ingresos es la única clínica legal gratuita en el condado de Alameda que está dedicada únicamente a los propietarios arrendadores.

East Bay Rental Housing Association
3664 Grand Ave, Suite B, Oakland, CA 94610
Teléfono: 510-893-9873
Horario: lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. (cerrado por almuerzo de 12:30 p.m. a 1:30 p.m.)
Sitio web: https://www.ebrha.com
Email: news@ebrha.com
EBRHA es una organización sin fines de lucro de servicio completo dedicada a promover viviendas de alquiler residenciales justas, seguras y bien mantenidas que cumplan con las ordenanzas locales y las leyes estatales y federales. Ofrecemos a nuestros miembros propietarios y gerentes de propiedades en alquiler una educación oportuna y específica para cada ciudad, asesoramiento personalizado sobre administración de propiedades, formularios de alquiler gratuitos, oportunidades para establecer contactos y defensoría a nivel estatal y local. EBRHA apoya a nuestros miembros, vecinos y negocios locales con iniciativas de mejoramiento comunitario y de sostenibilidad.

Organizaciones locales que brindan asistencia a propietarios arrendadores e inquilinos

SEEDS Community Resolution Center
2530 San Pablo Ave, Suite A, Berkeley, CA 94702
Teléfono: 510-548-2377
Fax: 510-548-4051
Sitio web: www.seedscrc.org
Email: casedeveloper@seedscrc.org
Horario: lunes a jueves, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.
Proporciona mediación, asesoramiento y capacitación. Se puede programar una sesión de mediación dentro de los 10 a 14 días hábiles después de que todas las partes involucradas hayan pasado por un proceso de admisión por teléfono. 75 dólares por parte involucrada, por sesión de mediación. (Escala móvil disponible. No se rechaza a nadie por no tener fondos suficientes.)

Housing and Economic Rights Advocates (HERA, Defensores de los Derechos Económicos y de Vivienda)
1814 Franklin St, Suite 1040, Oakland, CA 94612
Dirección postal: P.O. Box 29435, Oakland, CA 94604
Teléfono: 510-271-8443 (únicamente con cita)
Fax: 510-868-4521
Sitio web: http://www.heraca.org
Email: inquiries@heraca.org
Promueve el acceso al crédito asequible y justo y la formación y preservación de activos. Combate los servicios hipotecarios abusivos, los problemas con las asociaciones de propietarios de vivienda, las ejecuciones hipotecarias, los fondos de reserva y otros problemas de los propietarios de vivienda, los préstamos abusivos de todo tipo y la discriminación en servicios financieros y transacciones del consumidor.
Provee asesoría financiera a individuos y talleres de educación comunitaria. Capacita a proveedores de servicios y otros profesionales. Plasma las experiencias y necesidades de los clientes en el desarrollo de políticas. Colabora con muchos socios diferentes en todo el estado y el país y crea soluciones positivas para los residentes vulnerables.

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler

Se requiere una causa justa para el desalojo

(Código Municipal de Oakland, sección 8.22.300)

NOTA: El vencimiento de un contrato de alquiler, la venta de una propiedad (incluidas las transferencias por motivo de una EJECUCIÓN HIPOTECARIA), la conversión a condominio, o los cambios en el estatus federal según la sección 8 de una unidad no son "buenas causas" para el desalojo en el marco de la ley de Oakland.

ATENCIÓN: LOS DESALOJOS PUEDEN SER COMPLICADOS. SI USTED RECIBE UN AVISO DE DESALOJO O ESTÁ CONTEMPLANDO ENTREGAR UN AVISO A SU INQUILINO, LLAME A UN ASESOR DE VIVIENDA DE RAP AL 510-238-3721 TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE.

En Oakland, el dueño de una propiedad únicamente puede dar por terminado un arrendamiento o desalojar a un inquilino por una CAUSA JUSTA. Un aviso de terminación o desalojo debe especificar una de las siguientes once causas justas:

1. Falta de pago del alquiler.
2. Violación material del contrato de alquiler después de una notificación por escrito para que deje de hacerlo.
3. Negarse a firmar un nuevo contrato de arrendamiento con los mismos términos sustanciales que el contrato anterior.
4. Causar daños sustanciales a la unidad.
5. El inquilino continúa perturbando la paz y el disfrute tranquilo de otros inquilinos después de recibir un aviso por escrito para que deje de hacerlo.
6. Participar en actividades ilegales en las instalaciones.
7. Negarse a permitir que el dueño de la propiedad tenga acceso para hacer reparaciones, después de recibir la debida notificación por escrito.
8. La unidad es la residencia principal del dueño de la propiedad y el dueño de la propiedad quiere mudarse de vuelta a la unidad, según se estipula en un contrato de alquiler con los inquilinos actuales.
9. El propietario desea utilizar la unidad de alquiler como residencia principal para el propietario registrado o para el cónyuge, la pareja de hecho, el hijo o hija, el padre o la madre, o el abuelo o la abuela del propietario.
10. El propietario retira la unidad del mercado de alquiler bajo la ley estatal (Ellis Act).
11. El dueño de la propiedad desea hacer reparaciones sustanciales que no se pueden hacer mientras la unidad está ocupada, y que afectan la salud y seguridad de los inquilinos en el edificio.

EL AVISO PARA TERMINAR UN ARRENDAMIENTO ES EL PRIMER PASO EN UNA ACCIÓN DE DESALOJO. PARA TENER ÉXITO, EL PROPIETARIO DEBE PROPORCIONAR AL INQUILINO EL AVISO LEGAL CORRECTO. UN INQUILINO PUEDE TENER MOTIVOS VÁLIDOS PARA IMPUGNAR EL AVISO Y LA SUBSIGUIENTE ACCIÓN DE DESALOJO.

Todos los avisos de desalojo deben incluir los motivos del desalojo y una declaración de que el Programa de Ajustes en el Alquiler ofrece asesoramiento sobre el desalojo. La redacción específica se encuentra en las Regulaciones de Causa Justa. Es **obligatorio** presentar una copia de cada aviso de desalojo ante el Programa de Ajustes en el Alquiler **dentro de los 10 días** siguientes a su entrega al inquilino. El hecho de que el dueño de una propiedad no presente este aviso es una defensa contra cualquier acción resultante de Orden de Retención Ilegal. El Programa de Ajustes en el Alquiler mantiene estos avisos por un (1) año.

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

Niveles de alquiler y regulación del alquiler

Cada unidad de alquiler residencial en Oakland que no está exenta de las disposiciones de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler de Oakland tiene un **límite legal de alquiler**, el cual es la cantidad máxima de alquiler que un propietario puede cobrar legalmente por el uso u ocupación de la unidad y cualquier servicio de vivienda asociado, como mobiliario, estacionamiento o instalaciones de lavandería. El alquiler no se limita al dinero e incluye el valor justo de mercado de cualquier bien o servicio que se le preste a un arrendador en lugar de dinero.

En el marco de la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa Hawkins, el propietario puede fijar el alquiler inicial y los servicios de vivienda asociados para los nuevos arrendamientos a partir del 1 de enero de 1996. El alquiler inicial se convierte en el nuevo límite máximo de alquiler, que solo puede modificarse mediante los aumentos permitidos en virtud de la Ordenanza sobre el Alquiler. Cualquier cambio en los servicios de vivienda con respecto a los que se proporcionaron al principio del arrendamiento puede ser motivo para un ajuste del límite legal del alquiler.

Un propietario **NO** es elegible para implementar un aumento de vacante para una unidad que fue citada por una agencia gubernamental por violaciones serias del código de salud, seguridad, incendio o construcción (excepto aquellas causadas por desastres) que permanecieron sin corregir por más de 60 días antes de la vacante.

AUMENTOS AL LÍMITE MÁXIMO DE ALQUILER

Los límites máximos de alquiler pueden ser aumentados a razón del incremento anual del alquiler del **índice de precios al consumidor** (**CPI**, por sus siglas en inglés) sin necesidad de solicitar la aprobación del Programa de Ajustes en el Alquiler (RAP, por sus siglas en inglés). Cada marzo, el programa RAP publica el CPI para el siguiente año fiscal que va del 1 de julio al 30 de junio.

Un propietario puede aumentar el alquiler de una unidad cubierta únicamente una vez en un periodo de 12 meses. El primer aumento no puede entrar en vigor antes de 12 meses después de que el inquilino se mudó a la unidad. No se puede imponer ningún aumento del alquiler hasta por lo menos seis meses después de que el inquilino haya recibido el aviso del programa RAP por primera vez.

Si un propietario no aumenta el alquiler, o lo hace por debajo del CPI permitido, el propietario tiene derecho a acumular, o "depositar en el banco", el aumento de alquiler no utilizado para el futuro. Sin embargo, el aumento total del alquiler que se puede imponer en cualquier aumento de alquiler no puede exceder el total de tres veces el aumento del CPI permitido en ese momento y no puede ser superior al 10 %. No se puede "depositar" un aumento del alquiler más de diez (10) años después de que se haya acumulado.

El propietario debe darle al inquilino aviso por escrito del aumento con al menos 30 días de anticipación. Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento a plazo fijo, salvo que el contrato permita el aumento, el propietario tendrá que esperar hasta el vencimiento del contrato para implementar el aumento del CPI.

Peticiones del arrendador de ajustes en el alquiler

Los propietarios pueden solicitar al programa RAP aumentos en el límite máximo del alquiler, aunque con la desregulación de vacantes en efecto hay menos necesidad de tales peticiones. Los motivos del arrendador para presentar una petición son los siguientes:

- **Mejoras de capital**: Los costos que el propietario paga por las mejoras a la unidad o al edificio que aumentan considerablemente el valor de la propiedad, prolongan de manera apreciable su vida útil y benefician principalmente a los inquilinos. Un propietario tiene derecho a traspasar el 70 % de los costos permitidos para los gastos realizados dentro de los 24 meses de haber presentado la petición.

- **Costos de reparación sin seguro**: Estos costos son gastos realizados para reparar daños resultantes de incendios, terremotos o desastres naturales, en la medida en que dicha reparación no sea reembolsada por los ingresos del seguro.

- **Aumento de los costos de servicios de vivienda**: Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler con base en el aumento de los costos de los servicios de vivienda para cubrir el aumento de los costos relacionados con seguros, servicios públicos, calefacción, agua y otros servicios proporcionados por el propietario en relación con el uso u ocupación de la unidad.

- **Retribución justa**: Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler con base en la retribución justa. La retribución justa se mide mediante un cálculo para determinar si el propietario mantiene el ingreso operativo neto producido por la propiedad en un año base, sujeto a ajustes relacionados con el CPI.

Peticiones del inquilino de ajustes en el alquiler

Los inquilinos pueden solicitar al programa RAP reducciones en el límite máximo del alquiler, y lo hacen más comúnmente debido a violaciones al código de vivienda, problemas de habitabilidad o una disminución en el espacio habitable o los servicios de vivienda. El proceso de petición se puede utilizar para obtener reducciones en el alquiler a fin de compensar tales problemas y para motivar al propietario a corregir defectos físicos o restaurar el espacio o los servicios. Otros motivos del inquilino para presentar una petición son:

- **Alquiler ilegalmente alto:** Un aumento del alquiler que excede el aumento del alquiler según el CPI o un aumento del alquiler que es superior al 10 % en un año o superior al 30 % durante un periodo de 5 años (excepto por la retribución justa).
- **Falta de aviso del programa RAP**: Se entregó un aviso de aumento de alquiler sin un aviso del programa RAP.
- **Vencimiento** del periodo de amortización de las mejoras de capital.
- **Entrega incorrecta** del aviso de aumento de alquiler.

AUDIENCIAS

Después de que un inquilino o un arrendador presenta una petición, la parte contraria tiene el derecho de objetar la petición. Si no se presenta ninguna objeción o si el peticionario no solicita una audiencia, y un oficial de audiencia determina que se puede emitir una decisión sin testimonio, la petición será decidida por la vía administrativa, es decir, sin una audiencia. De lo contrario, se llevará a cabo una audiencia, en la cual un oficial de audiencia imparcial tomará testimonio y recibirá evidencia escrita sobre los asuntos planteados por la petición. En cualquier caso, a menos que las partes lleguen a un acuerdo, el oficial de audiencia emitirá una decisión por escrito concediendo o negando los aumentos o disminuciones del límite de alquiler solicitados. La decisión de un oficial de audiencia puede ser apelada ante la Junta para el Alquiler de siete miembros.

Derechos y responsabilidades del arrendador

Antes de que la unidad sea rentada, el arrendador tiene derecho a:

1. Ofrecer y anunciar unidades vacantes en alquiler.
2. Evaluar posibles inquilinos.
3. Seleccionar al inquilino que va a residir en la unidad en alquiler.
4. Cobrar el primer mes de alquiler y el depósito de seguridad.

Después de que la unidad de alquiler ha sido alquilada, el arrendador tiene derecho a:

1. Solicitar mediación con el Programa de Ajustes en el Alquiler por problemas con el inquilino o inquilinos.
2. Pedir aumentos adicionales en el alquiler o la exención del Programa de Ajustes en el Alquiler.
3. Entrar a la unidad de alquiler en las siguientes circunstancias:
    1. En caso de emergencia.
    2. Para hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o mostrar la unidad a los posibles compradores, inquilinos o trabajadores.
    3. Cuando un inquilino ha abandonado o entregado las instalaciones.
    4. Como resultado de una orden judicial.
4. Iniciar procedimientos de desalojo bajo la Ordenanza sobre Causa Justa, los cuales incluyen:
    1. Falta de pago del alquiler.
    2. Incumplimiento de una disposición importante del contrato de arrendamiento.
    3. El inquilino causa o permite daños a la unidad y se niega a pagar los daños.
    4. El inquilino se niega a firmar un nuevo contrato que es sustancialmente el mismo que el anterior.

CIUDAD DE OAKLAND
Programa de Ajustes en el Alquiler

Derechos y responsabilidades del inquilino

Bajo la ley de California (Código Civil 1941.1), el inquilino tiene los siguientes derechos:

1. Los techos y las paredes no deben tener fugas.
2. Las puertas y ventanas no deben estar rotas.
3. Las tuberías y el gas deben funcionar correctamente.
4. Se debe proporcionar agua caliente y agua fría.
5. El calentador debe funcionar y ser seguro.
6. Las luces y el cableado deben funcionar y ser seguros.
7. Se deben proporcionar suficientes botes y contenedores para la basura.
8. Los pisos, escaleras y barandas deben recibir mantenimiento y ser seguros.
9. La unidad de alquiler debe estar limpia, sin basura, roedores u otras plagas.
10. Los sistemas de alcantarillado y séptico deben estar conectados y funcionando correctamente.

También bajo el Código de Salud y Seguridad de California (secciones 17900 a 17995), el inquilino tiene derecho a:

1. Un inodoro, lavabo y tina o ducha que funcionen.
2. El inodoro y la ducha o tina deben estar en una habitación que esté ventilada y permita la privacidad.
3. Una cocina con un fregadero que no esté hecho de un material absorbente, como la madera.
4. Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o tragaluces (que deben poder abrirse al menos hasta la mitad para permitir la ventilación, a menos que un ventilador proporcione ventilación mecánica).

Bajo la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler de Oakland (O.M.C., sección 8.22.010):

1. El inquilino puede solicitar una mediación para discutir los problemas con el arrendador.
2. El inquilino puede presentar una petición cuando hay un aumento por encima del CPI o una disminución en el servicio dentro de la unidad.

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

CIUDAD DE OAKLAND
Programa de Ajustes en el Alquiler

El derecho del arrendador a entrar y el derecho del inquilino a la privacidad

(Código Civil de California, sección 1954)

Un arrendador puede entrar en la vivienda únicamente en los siguientes casos:

1. En caso de emergencia.
2. Para hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a compradores potenciales o reales, acreedores hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas, o para realizar una inspección conforme al inciso (f) de la sección 1950.5.
3. Cuando el inquilino haya abandonado o entregado la unidad.
4. En cumplimiento de una orden judicial.

Nota: Excepto en casos de emergencia o cuando el inquilino ha abandonado o entregado las instalaciones, la entrada no se puede realizar durante horas que no sean las horas normales de trabajo, a menos que el inquilino consienta a una entrada en horas que no sean las horas normales de trabajo.

El arrendador no puede abusar del derecho de acceso ni usarlo para acosar al inquilino.

El arrendador debe:

1. Dar al inquilino, con tiempo razonable, un aviso por escrito de su intención de entrar durante las horas normales de trabajo. El aviso debe incluir la fecha, hora aproximada y el propósito de la entrada.
2. Se considerará que veinticuatro (24) horas es tiempo de anticipación razonable para el aviso, salvo prueba en contrario. Se considerará que el envío por correo del aviso al menos seis (6) días antes de la fecha prevista de entrada es aviso razonable, salvo prueba en contrario.
3. Entregar personalmente el aviso al inquilino, dejar el aviso con alguien de una edad y discreción adecuadas en las instalaciones, o dejarlo en, cerca o debajo de la puerta de entrada habitual de la unidad de manera que una persona prudente pueda descubrir el aviso.

A menos que:

1. El propósito de la entrada sea mostrar la unidad a compradores reales o potenciales, en cuyo caso el aviso se puede dar verbalmente, en persona, por teléfono o por escrito dentro de los 120 días a partir del aviso verbal de que la propiedad está en venta.
2. El inquilino y el arrendador acuerden verbalmente una entrada para hacer las reparaciones acordadas o suministrar los servicios acordados. El acuerdo deberá incluir la fecha y hora aproximada de entrada, dentro de una (1) semana del acuerdo.

Nota: No se requiere aviso de entrada bajo esta sección si (1) la entrada en respuesta a una emergencia, (2) el inquilino está presente y consiente la entrada en ese momento, o (3) el inquilino ha abandonado o entregado la unidad.

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

Ordenanza sobre Acuerdo de Mudanza del Inquilino

(O.M.C. 8.22.700 et seq.)

A partir del 1 de mayo de 2018, el Consejo Municipal de Oakland aprobó la Ordenanza sobre Mudanza del Inquilino (TMOO, por sus siglas en inglés), la cual otorga protecciones a los inquilinos a quienes sus arrendadores les ofrecen acuerdos de compra de vivienda. Estas protecciones se aplican cuando un inquilino acepta pagos a cambio de un acuerdo para desalojar una unidad de alquiler protegida por las disposiciones de Causa Justa para el Desalojo de la sección 8.22.300 del Código Municipal de Oakland. La mayoría de las unidades de alquiler están cubiertas por las disposiciones de Causa Justa para el Desalojo, incluyendo algunas unidades que no están controladas por el alquiler.

En el marco de la ordenanza TMOO, un inquilino tiene los siguientes derechos al considerar si acepta o no la oferta de compra que le hace un arrendador:

- **<u>El derecho de NO comprometerse a un acuerdo de mudanza del inquilino:</u>**
  El inquilino tiene el derecho de rechazar cualquier oferta de compra y el arrendador tiene prohibido tomar represalias por dicho rechazo.
- **<u>Un derecho de rescisión de veinticinco (25) días:</u>**
  El inquilino tiene el derecho de rescindir el acuerdo dentro de los veinticinco (25) días después de la firma, pero únicamente si el inquilino no se ha mudado de la unidad.
- **<u>El derecho a consultar a un abogado:</u>**
  El inquilino tiene derecho a consultar un abogado antes de participar en un acuerdo para Mudarse de la Vivienda.

La Ciudad de Oakland requiere que los propietarios hagan pagos de reubicación a sus inquilinos cuando los inquilinos son desplazados o desalojados por causas ajenas a su voluntad. Estos pagos de reubicación legalmente obligatorios no son acuerdos de compra y no limitan de ninguna manera el alcance o la aplicabilidad de un acuerdo de compra. Los inquilinos y arrendadores que tengan preguntas sobre si un pago de reubicación podría ser requerido por ley y qué cantidad es obligatoria pueden comunicarse con el programa de Ajustes en el Alquiler para obtener más información.

Aviso de Ordenanza sobre la Protección de Arrendatarios

El 5 de noviembre de 2014, el Concejo Municipal de Oakland adoptó la Ordenanza de Protección de Arrendatarios (Tenant Protection Ordinance, o TPO), la cual prohíbe diversas conductas de hostigamiento a los inquilinos por parte de los propietarios de viviendas, fortaleciendo así las leyes y arrendamientos vigentes que actualmente protegen a los inquilinos. La TPO crea medidas correctivas que pueden ser ejecutadas a través de derechos privados de acción civil.

Entre otras cosas, la Ordenanza de Protección de Arrendatarios prohíbe la conducta que puede coaccionar a un inquilino para que desocupe una unidad de alquiler involuntariamente. Lo siguiente es solo un resumen de las conductas ilegales; para obtener una lista completa, se le aconseja que revise la copia adjunta de la Ordenanza de Protección de Arrendatarios o que revise el Código Municipal de Oakland 8.22.600.

Los propietarios arrendadores no deben, de mala fe, participar en ninguna de las siguientes conductas:

1. Interrupción de servicios a la unidad de alquiler.
2. No realizar las reparaciones y mantenimiento.
3. No realizar la diligencia debida al hacer las reparaciones.
4. Abusar del derecho de acceso del propietario a la unidad de alquiler.
5. Retirar propiedad personal, muebles, o cualquier otro artículo sin el consentimiento previo por escrito del inquilino.
6. Amenazar con respecto al estatus migratorio.
7. Ofrecer pagos a un inquilino para que desocupe más de una vez en seis (6) meses.
8. Amenazar al inquilino con daño físico a través de palabras o gestos.
9. Interferir con el derecho del inquilino a un uso y disfrute silencioso de la unidad de alquiler.
10. Negarse a aceptar o acusar recibo del pago legal del alquiler de un inquilino.
11. Negarse a cobrar un cheque de alquiler por más de treinta (30) días, a menos que se le haya entregado al inquilino un recibo de pago por escrito.
12. Interferir con el derecho a la privacidad del inquilino.

Nota: Un inquilino agraviado por violaciones de la Ordenanza de Protección de Arrendatarios puede entablar una acción civil ante un tribunal contra el arrendador. Los infractores pueden ser considerados responsables de los daños, incluyendo la angustia emocional. Para las violaciones relacionadas con reparaciones, los inquilinos deben dar <u>aviso dentro de los quince (15) días</u> a partir de la violación.

La ordenanza TPO requiere que los propietarios publiquen un aviso de la TPO en las unidades de alquiler ubicadas en un edificio con un área común interior. El aviso debe ser colocado en por lo menos una de esas áreas comunes en el edificio usando el formato prescrito por el personal de la Ciudad.

Si usted está experimentando cualquiera de las conductas detalladas anteriormente, puede comunicarse con el Programa de Ajustes en el Alquiler para obtener más información, llamando al (510) 238-3721.

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 (奥克蘭) 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.

屋崙(奧克蘭) 市政府

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辨，(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.

CIUDAD DE OAKLAND

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 (Capitulo 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 1º 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, 6º 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 (奥克蘭) 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.

CITY OF OAKLAND
Rent Adjustment Program

Incremento de Renta Permitido Anualmente

(O.M.C. 8.22.070 et seq.)

La Ordenanza de Ajuste de Alquiler y los Reglamentos del Programa de Ajuste de Alquiler proporciona un marco para los incrementos de alquiler a viviendas bajo el control de renta. La siguiente información solo es un resumen. Para información más completa, por favor consulte la Ordenanza y los Reglamentos.

A los inquilinos solo se les puede aumentar la renta una vez en un periodo de 12 meses. No debe haber un aumento de renta antes de cumplirse 12 meses de la fecha de mudanza o 12 meses antes del último aumento de renta.

La Ordenanza de Ajuste de Alquiler de Oakland provee el Aumento de Renta Permitido basado en el Índice de Precios al Consumidor ("CPI"). Una tasa nueva del CPI entra en vigencia cada 1ro de julio y permanece vigente hasta el 30 de junio del año por venir.

La tasa anual efectiva del CPI para el aumento de renta del 1ro de julio del 2019 hasta el 30 de junio del 2020 es de 3.5%. La tasa no puede ser aplicada a los aumentos de renta que se hayan efectuado antes del 1ro de julio del 2019.

El propietario puede aumentar la renta por encima de la tasa del CPI basado en 'justificaciones' que figuran en la Ordenanza y los Reglamentos. Una justificación es 'banca.' 'Banca' se refiere a los aumentos de renta anuales diferidos que un propietario puede transferir, sujeto a limitaciones (vea Reglamentos-*Apéndice A, 10-5*). **Un aumento basado en banca no puede ser más de 3 veces el CPI del año actual**. La Ordenanza también tiene requisitos de notificación para un aumento de renta. La ley de California requiere que los inquilinos reciban una notificación por escrita con 30 días de antelación (para aumentos de 10% o menos) o de 60 días (para aumentos de más del 10%) antes de la fecha de vigencia del aumento. **NOTA: la ley de Oakland prohíbe aumentos de renta de más de 10%.**

julio 1, 2019: 3.5%

julio 1, 2018: 3.4%
julio 1, 2017: 2.3%
julio 1, 2016: 2.0%
julio 1, 2015: 1.7%
julio 1, 2014: 1.9%
julio 1, 2013: 2.1%
julio 1, 2012: 3.0%
julio 1, 2011: 2.0%
julio 1, 2010: 2.7%
julio 1, 2009: 0.7%
julio 1, 2008: 3.2%
julio 1, 2007: 3.3%
mayo 1, 2006: 3.3%
mayo 1, 2005: 1.9%
mayo 1, 2004: 0.7%
mayo 1, 2003: 3.6%
julio 1, 2002: 0.6%
marzo 1, 1995 -junio 30, 2002: 3% per year

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