

QUYỀN HẠN VÀ GIỚI THIỆU THUÊ MướN

ĐƠN VỊ THUỘC LUẬT KIỂM SOÁT THUÊ MướN - ĐÒI HỎI THÔNG BÁO “KHÔNG LÝ DO”

THÀNH PHỐ SAN JOSÉ cam kết bảo vệ quyền của người thuê mướn và người chủ, và cung cấp chỉ dẫn cùng thông tin nhằm cải tiến mối quan hệ của họ. Trong trường hợp có tranh chấp thuê mướn giữa người chủ và người thuê mướn, tranh chấp có thể được giảm thiểu khi biết luật pháp, biết đến tài nguyên, và khai thác các sự lựa chọn.

NÊN BIẾT VỀ LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN THÔNG BÁO “KHÔNG LÝ DO” CHO CÁC ĐƠN VỊ THUỘC LUẬT KIỂM SOÁT THUÊ MướN

Kể từ ngày 1 tháng Giêng, 2003, chủ nhân các đơn vị thuộc luật kiểm soát thuê mướn trong Thành Phố San José có thể gửi đến người thuê mướn một trong những thông báo sau đây để yêu cầu họ dọn nhà đi.

- A. Đối với người thuê mướn ở một năm hay lâu hơn, chủ nhân có thể:
- Gửi đi một thông báo “Không Lý Do” **90 ngày** trong một thị trường thuê mướn chậm, hoặc thông báo “Không Lý Do” **120 ngày** trong một thị trường thuê mướn mau. Giám Đốc Gia Cư Thành Phố San José sẽ phát hành một bản báo cáo về tình trạng thuê mướn vào ngày 1 tháng Năm và 1 tháng Mười Một mỗi năm.
** Tình trạng thị trường thuê mướn mau là khi nào chỉ số nhà trống toàn tiểu bang ít hơn 3%.*
 - Thông báo “Không Lý Do” gửi đi 60 ngày cùng với một đề nghị giúp cho người thuê mướn chọn ngày cuối cùng bị trục xuất khỏi nơi thuê mướn do một trọng tài ấn định.
 - Gửi đến người thuê mướn thông báo “3 ngày” để sửa chữa một việc vi phạm hợp đồng thuê mướn hoặc dọn ra khỏi cơ sở chiếu theo luật Tiểu Bang. Sắc lệnh không ngăn ngừa chủ nhân trục xuất người thuê mướn nếu người này vi phạm điều khoản của hợp đồng thuê mướn.
- B. Người thuê mướn nào ở trong đơn vị ít hơn một năm có thể nhận được thông báo 30 ngày “Không Lý Do” đúng theo luật Tiểu Bang.
- C. Một số nhà không nằm trong thị trường (Chủ nhân tìm cách bán bất động sản) được miễn trừ khỏi đòi hỏi của sắc lệnh kiểm soát thuê mướn để gửi đi thông báo 90 và 120 ngày. Luật tiểu bang áp dụng cho việc chấm dứt thuê mướn trong các đơn vị đó.**

THỦ TỤC CHẤP NHẬN ĐỀ NGHỊ TRỌNG TÀI

- A. Khi chấp nhận đề nghị thủ tục trọng tài, người thuê mướn phải làm một văn bản chấp nhận đề nghị về trọng tài, gửi đến Thành Phố trong năm ngày làm việc sau khi nhận được thông báo 60 ngày phải dọn đi nơi khác.
- Giao hoặc gửi văn thư chấp nhận đến:
City of San José - Housing
Rental Rights and Referrals
200 East Santa Clara Street
San José, CA 95113
 - Cả hai chủ nhân và người thuê mướn phải tham gia vào thủ tục trọng tài.
 - Khi người thuê mướn chấp nhận thủ tục trọng tài, thông báo 60 ngày trở thành vô hiệu.
 - Thủ tục trình trọng tài sẽ ấn định ngày chấm dứt thật sự việc thuê mướn, có thể là từ 60 đến 120 ngày kể từ ngày thông báo đầu tiên.
- B. Người thuê mướn có thể bác khước việc sử dụng thủ tục trọng tài của Thành Phố San José. Trường hợp này, thông báo 60 ngày vẫn có hiệu lực và người thuê mướn bắt buộc phải dọn nhà đi trong thời hạn 60 ngày.

Muốn biết thêm chi tiết, xin gọi 408.975.4480 hoặc xem mạng lưới chúng tôi tại: www.sjhousing.org

*Tình trạng thị trường thuê mướn sẽ được phổ biến như là một thông báo pháp lý trong tờ báo San José Mercury News và cũng có đăng trong www.sjhousing.org

**Có thể xem thông tin liên quan đến luật thuê mướn tiểu bang tại <http://www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/> hoặc bằng cách gọi 800.952.5210.

Lây Dựng Mối Quan Hệ trong Cộng Đồng Thuê Mướn

GIỚI THIỆU VÀ NGUỒN TÀI NGUYÊN

Thắc mắc về sức khỏe và an toàn, liên lạc với:

Ban Công Lực Thành Phố San José
170 West San Carlos Street
San José, CA 95113
408.277.4528
www.sanjoseca.gov/codeenforcement

Nếu có câu hỏi linh tinh về thuê mượn liên quan đến thuê mượn, tiền đặt cọc an toàn, trực xuất, thông báo 3 ngày hoặc “Không Lý Do”, thể thức gia cư bất công, liên lạc với:

Giúp Đỡ Pháp Lý Vùng Vịnh (San José)
2 West Santa Clara Street
San José, CA 95112
408.283.3700 www.baylegal.org

Tổ Chức Luật Pháp Á Châu
184 Jackson Street
San José, CA 95113
408.287.9710
www.asianlawalliance.org

Hội Giúp Đỡ Pháp Lý, Kế Hoạch Gia Cư
480 North First Street
San José, CA 95113
408.283.1540
www.legalaidsociety.org

Giúp đỡ về Dịch Vụ Hòa Giải hoặc thương thảo xin liên lạc với:

Quyền Hạn Thuê Mượn và Chương Trình Giới Thiệu
200 East Santa Clara Street
San José, CA 95113
408.975.4480 www.sjhousing.org

Bảo Vệ Kế Hoạch
1055 Sunnyvale-Saratoga Rd #3
Sunnyvale, CA 94087
(888) 331-3332
www.housing.org

Luật Gia Cư Công Bằng Kế Hoạch của Luật Pháp
Tổ Chức của Silicon Valley
111 West St. John Street, Suite 315
San José, CA 95113
408.293.4790
www.lawfoundation.org

Hiệp Hội Chung Cư Tri-County
20863 Stevens Creek Blvd, #250
Cupertino, CA 95014
408.873.1599
www.tcaa.org

Tòa Xử Khiếu Nại Nhỏ
14205 Capri Drive
Los Gatos, CA 95032
408.370.4440
www.scsselfservice.org

Giúp Đỡ Pháp Lý cho Người Cao Niên (hay SALA)
Văn Phòng Trung Ương Quận
160 East Virginia Street, Suite 260
San José, CA 95112
408.295.8770 www.sala.org

Ủy Ban Gia Cư
505 West Julian Street
San José, CA 95110
408.275.8770
www.hacsc.org

Hiệp Hội Luật Sư Quận Santa Clara
Dịch Vụ Giới Thiệu Luật Sư
4 North Second Street, Suite 400
San José, CA 95113
408.287.2557
www.sccba.org

Cần giúp đỡ khác, liên lạc với:

Hợp Tác Dịch Vụ Gia Cư
2112 South Monterey Road
San José, CA 95112
408.271.0238