



City of East Palo Alto
Rent Stabilization Program
2415 University Avenue, 2nd Floor
East Palo Alto, CA 94303
Tel: (650) 853-3114 / Fax: (650) 853-3115
rentprogram@cityofepa.org

AVISO DE LA ORDENANZA AL COMIENZO DEL INQUILINATO

Sección 6 de la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Justa Causa Para Desalojo del 2010 requiere que los arrendadores den a los inquilinos un aviso escrito de la Ordenanza al comienzo de cualquier inquilinato.

RENTAS E INCREMENTO DE RENTAS

Cuanto puede ser incrementada la renta:

La Junta de Estabilización de Rentas determina el porcentaje de aumento cada año, el Ajuste Anual General (“AGA”), que el propietario puede incrementar la renta a los inquilinos en las unidades de renta que están reguladas. **El porcentaje de incremento de renta permitido, incluyendo todas las tarifas de los servicios regulados de vivienda, por el año del programa 2023-2024 es 4.2%.**

Los arrendadores, que están en cumplimiento con la Ordenanza, pueden aumentar las rentas entre el 1º de julio y el 30 de junio de cada año del programa por la cantidad del AGA después de haber dado al inquilino un aviso adecuado de 30 días. Un propietario tiene el derecho a aumentar las rentas usando AGAs sólo si el propietario:

1. Inscribe a todas las unidades en la misma propiedad con el Programa de Estabilización de Rentas;
2. Sustancialmente cumple con la Ordenanza de Estabilización de Rentas y/o las órdenes o regulaciones emitidas bajo la Ordenanza, incluyendo no cobrar más de la máxima renta permitida; y
3. Asegura que la unidad de renta cumple con las garantías de habitabilidad; y completa todas las reparaciones ordenadas por la ciudad.

Las tarifas pagadas al arrendador por los servicios regulados de vivienda, como el estacionamiento u otros servicios de vivienda, son generalmente parte de la renta. Un aumento en las tarifas de los servicios a la vivienda, o cargos por tarifas adicionales no incluidas en el acuerdo inicial de renta, son generalmente considerados aumentos de la renta y deben cumplir con los requisitos para el aumento de la renta

Acumulando AGAs para un futuro incremento de renta:

Los arrendadores pueden incrementar rentas en un porcentaje menor al permitido por el AGA o elegir no incrementar la renta, en ese caso, ellos pueden acumular el AGA para uso futuro en un aumento de renta. Incrementos de renta no pueden exceder 10% durante in periodo de 12 meses.

Certificados de Renta Máxima Permitida (MAR):

Los Certificados son emitidos sobre un Registro Inicial de una unidad residencial, luego de ser ocupada por un nuevo inquilino, y por solicitud individual. Certificados no son emitidos cada año. Basados sobre la información presentada por los arrendadores, el Administrador del Programa de Estabilización de Rentas calcula la Renta Máxima Permitida en el Certificado emitido para las unidades de renta que han sido debidamente registradas con la ciudad. A un inquilino no se le puede cobrar una renta, incluyendo cualquier cargo por los servicios regulados de vivienda, que exceda la Renta Máxima Permitida por el periodo especificado en el Certificado.

DERECHO A PETICIONAR POR VIOLACIONES DE LA ORDENAZA

Un inquilino puede presentar petición A, B y/o C cuando el propietario viola los requisitos de la Ordenanza de Estabilización de Rentas de la Ciudad. Un inquilino puede presentar una petición buscando una reducción de la renta o un reembolso de la renta ya pagada por las siguientes razones:

Presentar la Petición A para la Reducción de la Renta y Reembolso por la Violación de un Límite de Renta: Esta petición puede ser presentada por un inquilino cuando la renta que se le cobra es más que la Renta Máxima Permitida para

la unidad de renta que está regulada. Un inquilino también puede presentar una Petición A si el propietario falló en registrar adecuadamente su unidad.

Presentar la Petición B para la Reducción de la Renta y Rembolso Por Reducciones en los Servicios de Vivienda, incluyendo Mantenimiento e Incumplimiento de la Garantía Implícita de Habitabilidad: Esta petición puede ser presentada cuando el inquilino experimenta problemas de habitabilidad y/o mantenimiento y/o reducciones en los servicios que no han sido corregidos en un tiempo razonable.

Presentar la Petición C para la Aprobación para Retener la Renta por la Falla del Propietario para Inscribir una Unidad con el Programa de Estabilización de la Renta: Los inquilinos pueden comunicarse con el Programa de Renta para saber si su unidad de renta está inscrita adecuadamente y para más información sobre esta provisión en la Ordenanza

PROTECC IONS EN CONTRA DE DESALOJOS SIN CAUSA

Los desalojos solamente se permiten por las razones específicas citadas en la Ordenanza. Los desalojos que no llenen estos requisitos pueden disputarse en la corte durante cualquier demanda de desalojo.

Los arrendadores deben especificar en la notificación de terminación de la tenencia o en la presentación en la corte de la demanda por ocupación ilegal, por lo menos una de las causas permitidas para el desalojo que esté en la lista de la Ordenanza. Las causas permitidas para el desalojo incluyen, entre otras razones, el incumplimiento en pagar la renta, violación del contrato de renta, o participar en conductas de alteración del orden público o destructivo.

El arrendador debe darle al Programa de Renta una copia de cualquier notificación de desalojo dentro de los cinco días calendarios después de entregarle al inquilino tal notificación.

ORDENANZA DE PROTECCION DEL INQUILINO (Codificada en la Section 14.02 del Código Municipal):

En mayo del 2014, el Consejo Municipal adopto la Ordenanza de Protección del Inquilino (“TPO”) para proteger más a los inquilinos. La TPO requiere que los arrendadores provean a los inquilinos con una hoja informativa sobre sus derechos, den una llave para cada ocupante mayor de edad en la unidad, y reemplacen la cerradura al inicio de cada nuevo inquilinato. La TPO prohíbe a los arrendadores discriminar en contra de familias con niños o con base sobre el estatus de estudiante o no estudiante de los solicitantes de vivienda o inquilinos. También prohíbe a los arrendadores acosar o tomar represalias en contra de los inquilinos. TPO confirma el derecho de los inquilinos a organizarse y a distribuir literatura relacionada con asuntos de inquilinato. La TPO también establece asistencia de reubicación cuando la unidad es demolida o removida o los inquilinos tienen que mudarse temporalmente debido a reparaciones necesarias.

PARA MÁS INFORMACION ACERCA DE LA ORDENANZA

Contacte al Programa de Estabilización de Rentas al (650) 853-3114 o rentprogram@cityofepa.org; o el sitio de internet: www.cityofepa.org/rentprogram. Puede también visitarnos en el 2415 University Avenue, 2do piso entre las 8:30 a.m. – 5:00 p.m.

Para consejo legal o representación, puede contactar a Legal Aid Society of San Mateo County al (650) 517-8911; o Community Legal Services in East Palo Alto al (650) 326-6440; o vaya al 1861 Bay Road, East Palo Alto.

Yo recibí una copia de este aviso el día_____.

Firma del Inquilino