

ORDENANZA DE ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN DE INQUILINOS

Información general

Al reconocer la necesidad de proteger a los inquilinos a largo plazo y a los hogares de inquilinos de los impactos adversos del desplazamiento sobre la salud, la seguridad y la economía, el Concejo Municipal de San Leandro ha autorizado la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación de Inquilinos con el fin de mitigar dichos impactos en los residentes.

La Ordenanza de Asistencia para la Reubicación de Inquilinos entró en vigor el 18 de octubre de 2017. [4-37]

Para obtener formularios, más detalles y preguntas frecuentes, visite el sitio web de la Ciudad: www.sanleandro.org/depts/cd/housing/programs.asp o comuníquese con Kimberly Anderson en kanderson@sanleandro.org, (510) 577-6004.

¿Quién puede recibir asistencia para la reubicación de inquilinos?

Un inquilino puede ser elegible para recibir asistencia de reubicación...

- Si vive en una parcela donde hay 2 o más unidades de vivienda ocupadas por inquilinos: Por ejemplo, unidades de alquiler dúplex o multifamiliares donde al menos dos unidades están ocupadas por inquilinos; O BIEN
- Si alquila una casa móvil: La asistencia para la reubicación de inquilinos se aplica si el inquilino alquila la unidad de vivienda móvil en sí, pero no el espacio en el que está estacionada la unidad.

Y ADEMÁS experimenta cualquiera de las dos siguientes acciones:

- “Terminación causada por el propietario”: El propietario envía un aviso de terminación del contrato de arrendamiento a un inquilino que está al día en sus obligaciones. Siga leyendo para conocer las excepciones.
- Aumento de más del 12% en el alquiler base: El propietario aumenta el alquiler más del 12% del alquiler base durante un periodo de doce meses y el inquilino decide desalojar la propiedad residencial.

¿Qué tipo de aviso debe el propietario dar al inquilino?

- Terminaciones que no impliquen aumentos de alquiler superiores al 12%: El propietario debe proporcionar el “Aviso del derecho a la asistencia para la reubicación” (Notice of Entitlement to Relocation Assistance) junto con el Aviso de terminación del contrato de arrendamiento (Notice of Tenancy Termination) por lo menos 90 días antes de la terminación.
- Terminaciones que impliquen aumentos de alquiler superiores al 12% y el inquilino elige desocupar la vivienda: El propietario debe proporcionar un “Aviso del derecho a la asistencia para la reubicación” al mismo tiempo que proporciona un aviso de aumento del alquiler.

¿Cuánto dinero de asistencia para la reubicación puede recibir un inquilino?

El inquilino puede recibir la parte que sea MÁS ALTA de lo siguiente:

- 3 veces el alquiler mensual actual;
- 3 veces el alquiler actual del mercado equitativo (Fair Market Rent) correspondiente a la zona metropolitana de Oakland-Fremont.

Los miembros de un “hogar en circunstancias especiales”, tales como niños menores de 18 años, personas mayores de 62 años y personas con discapacidades, pueden recibir \$1,000 adicionales por unidad de alquiler.

Los propietarios pueden deducir del pago de asistencia para la reubicación cualquier alquiler no pagado y/o daños que excedan el depósito de seguridad.

El propietario debe proporcionar asistencia total para la reubicación a un inquilino elegible por un monto que no exceda los \$7,000 por unidad de alquiler.

¿Cuándo tiene que pagar el propietario la asistencia para reubicación al inquilino?

Terminaciones que no impliquen aumentos de alquiler superiores al 12%: El propietario deberá pagar al inquilino elegible:

- 50% dentro de los 5 días siguientes a la entrega del aviso al inquilino de una terminación causada por el propietario;
- 50% dentro de los 5 días después de que el inquilino desocupa la propiedad residencial.

Terminaciones que impliquen aumentos de alquiler superiores al 12% y el inquilino elige desocupar la vivienda: El propietario deberá pagar al inquilino elegible:

- 50% dentro de los 5 días siguientes a la recepción del aviso por escrito del inquilino de que desaloja la unidad;
- 50% dentro de los 5 días después de que el inquilino desocupa la propiedad residencial.

Las excepciones a la “terminación causada por el propietario” son las siguientes:

- Falta de pago del alquiler por parte del inquilino, incumplimiento del contrato de arrendamiento o de alquiler, o actividades ilegales.
- No permitir el acceso al propietario después del aviso legal.
- Propiedad residencial inhabitable sin culpa del propietario (por ejemplo, negligencia o mala conducta intencional del inquilino, terremoto, inundación, incendio.)
- Terminación legal del empleo cuando tal empleo (por ejemplo, administrador de la propiedad en el lugar) por parte del propietario fue una condición del contrato de arrendamiento.
- Reparaciones temporales en las que el propietario proporciona al inquilino una vivienda alternativa durante el periodo de renovación.
- Aviso previo de renovaciones en el que el propietario notifica al inquilino, antes de firmar un contrato de arrendamiento, sobre su intención de remodelar la propiedad. El propietario debe presentar los planos a la Ciudad en el momento en que notifica al inquilino de la terminación de la tenencia.
- Ocupación de la unidad de alquiler por parte del propietario, la cual se limita al propietario, su cónyuge, sus padres, los padres de su cónyuge, su(s) hijo(s) o nieto(s), o el/los hijo(s) o nieto(s) de su cónyuge.