

Ủy Ban Giám Sát
Ngăn chặn tình trạng di dời:
Hội thảo nhà thuk mướn
Ngày 11 tháng 9 năm 2018



Photo Credit: Jeff Wong

Community Development Agency
3501 Civic Center Drive, Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 473 6269 T / 415 473 7880 F

Các kiến nghị

1. Tiếp nhận sự trình bày của đội ngũ nhân viên và tán thành những thay đổi đối với chương trình thanh tra nhà ở phức hợp của Hạt;
2. Tổ chức một hội thảo và tiếp nhận ý kiến công chúng về các chính sách Chính Đáng đối với việc thu hồi ("Chính Đáng"); và
3. Chỉ đạo đội ngũ nhân viên đi theo một trong những lựa chọn sau:
 - Chuẩn bị một bản thảo điều lệ Chính Đáng trình Ủy ban xem xét trong phiên điều trần sắp tới; hoặc
 - Đình chỉ hoặc tạm dừng xem xét điều lệ Chính Đáng.

Chương trình thanh tra nhà ở phức hợp

CÁC CẢI TIẾN ĐƯỢC ĐỀ NGHỊ

- Thực hiện thanh tra 2 năm 1 lần (20%-30%)
- Mở rộng thanh tra đến tất cả các khu nhà ở
 - Nhiều hơn 1 vi phạm nghiêm trọng
 - Thiếu sự tuân thủ chính sửa kịp thời
 - Chi phí tăng đối với việc thanh tra tăng cường
- Các cải thiện khác
 - Tăng cường đội ngũ nhân viên (Nói tiếng Tây Ban Nha)
 - Mở rộng thông tin trang web cơ quan

Tiến triển đến hôm nay

DUY TRÌ GIÁ CẢ HỢP LÝ VÀ NGĂN CHẶN TÌNH TRẠNG DI DỜI

- **Tháng 10 năm 2015: Ủy ban đr xem xét các cách để duy trì giá nhà hợp lý và ngăn chặn tình trạng di dời.**
- Các hành động được thực hiện bao gồm:

Chương trình
Liên kết Chủ
nhà

Việc thuê mướn
Cộng đồng

Nguồn bảo vệ
thu nhập

Hòa giải bắt
buộc

- Ngoài ra:
 - Phân bổ 1 triệu đô la Mỹ để tài trợ nhà ở cho thuê với giá cả hợp lý cho các hộ gia đình;
 - Thu được các tài sản cho thuê nhiều hộ gia đình để bảo quản dưới dạng nhà ở với giá cả hợp lý;
 - Khuyến khích các công trình nhà ở phụ hoặc phụ thứ cấp.

Bối cảnh

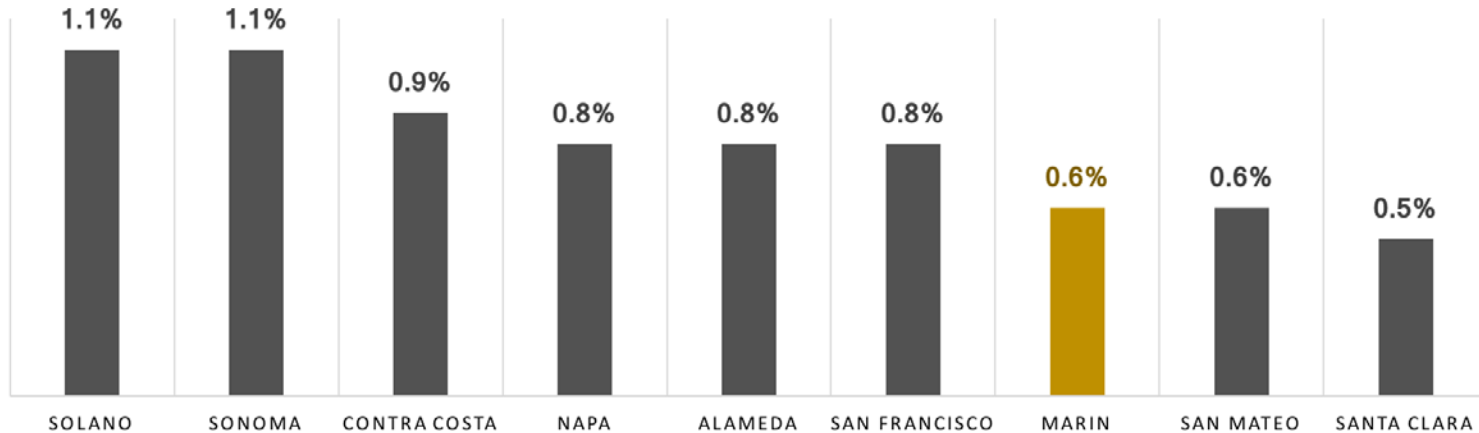
CHÍNH SÁCH CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI

- Chính sách Chính Đảng được thảo luận tại sáu hội thảo của Ủy ban:
 - Tháng 10 2015
 - Tháng 12 2015
 - Tháng 2 2016
 - Tháng 8 2017
 - Tháng 12 2017
 - Tháng 6 2018
- Điều tra về Nhà ở Thuk mướn năm 2015 đr thu hst sự tham gia của khoảng gần 900 người thuk va chủ nha trkn thị trường thuk mướn nha đất ở Marin. Cy 372 người thuk (45%) đr tham gia trả lời cbu hỏi ctn bậi tsm về sự bấi bknh va khợng ổn định đối với những nơi ở đang được thuk mướn của họ; 59% người trả lời lo lắng về sự tăng giá thuk va/hoặc bị thu hồi nơi ở.
- Ngay 12 thng 6 năm 2018: Ủy ban đr tiếp nhận những kiến nghị đầu tiên từ một Nhym Tư Vấn Cộng Đồng va Ban Chỉ Đạo về Việc đ6nh giá Nhà ở Bmnh đang đang diễn ra của Hạt, họ đr nhm nhận chnh s6ch Chnh Đ6ng như một kiến nghị ưu tiên để thực đẩi nha ở bmnh đẩng ở Marin.

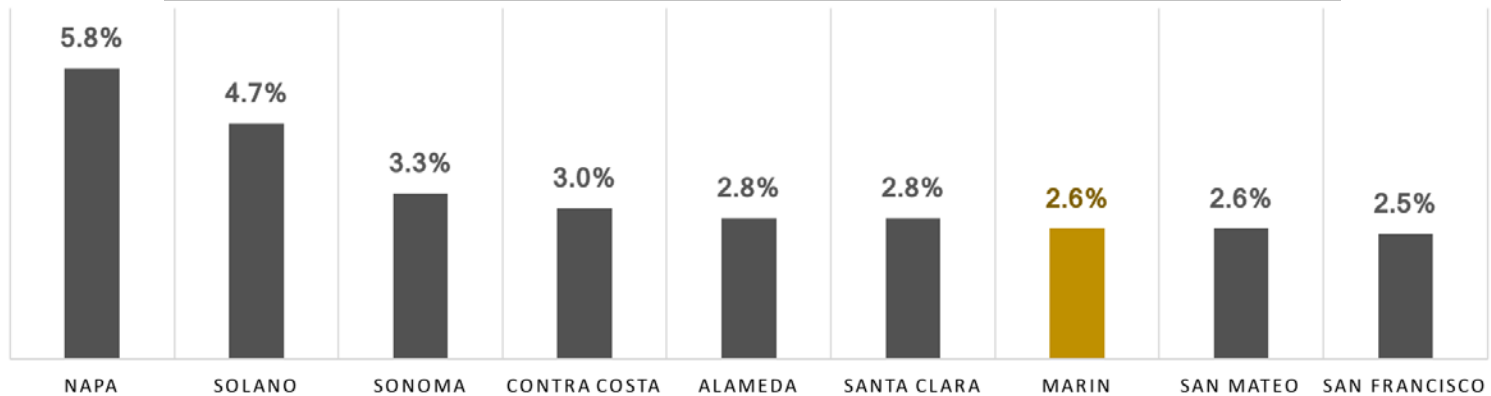
Việc thuê nhà ở Marin

TỶ LỆ CHỖ TRỐNG THẤP

TỶ LỆ CHỖ TRỐNG NGƯỜI SỞ HỮU NHÀ Ở CÁC HẠT KHU VỰC VỊNH (2016)



TỶ LỆ CHỖ TRỐNG THUÊ NHÀ Ở CÁC HẠT KHU VỰC VỊNH (2016)

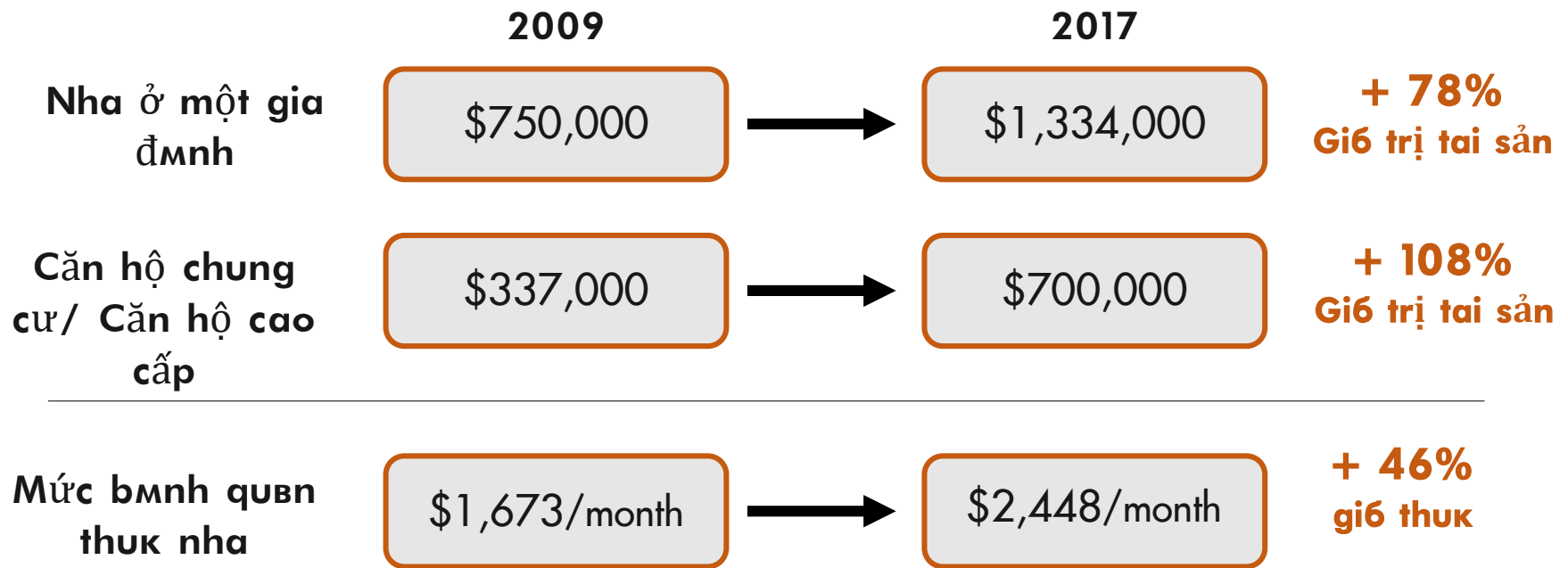


Ngăn chặn tình trạng di dời
Hội thảo nhà thuê mướn
September 11, 2018
marincounty.org/justcause

Việc thuê nhà ở Marin

GIÁ NHÀ CAO

- Hạt Marin trực thuộc khu đô thị thống kê San Francisco (MSA), nơi vẫn tiếp tục nắm giữ vị trí số hai về giá bán nhà trung bình cao nhất nước, theo sau San Jose MSA:



Việc thuê nhà ở Marin

GIÁ CẢ ĐỂ ĐỦ ĐIỀU KIỆN

Để đủ điều kiện sở hữu nhà ở một gia đình theo mức giá mua trung bình:

\$200,000 mỗi năm
(\$17,000/tháng)

Thu nhập bình quân của các ngôi nhà đã được sở hữu ở Hạt Marin:

\$129,385 mỗi năm
(\$10,782/tháng)

Để đủ điều kiện trả tiền thuê ở Marin:

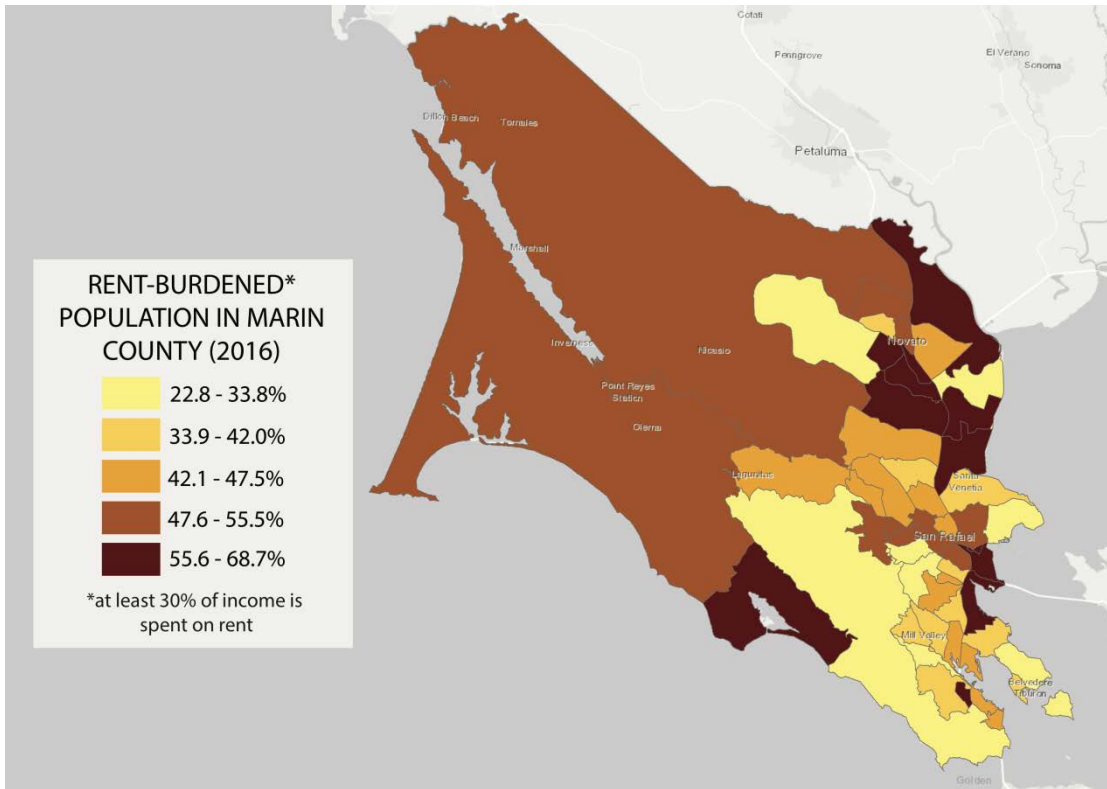
\$98,240 mỗi năm
(\$8,187/tháng)

Thu nhập bình quân của các ngôi nhà đã có chủ thuê ở Hạt Marin:

\$60,624 mỗi năm
(\$5,052/tháng)

Việc thuê nhà ở Marin

GIÁ NHÀ CAO



- Trên **19,000** người ở Hạt Marin đang mang gánh nặng thuê nhà.
- Ở một thị trường nhà đất nơi mà Giá thuê Thị trường Hợp lý dành cho một căn hộ hai phòng ngủ là 3.121 đô la Mỹ, tiền đặt cọc **bảo đảm cy thể lkn đến 5.000 đô la Mỹ.**
- Nghiên cứu của Cục Dự trữ Liên Bang đã cho thấy rằng, năm 2017, 4/10 người Mỹ không thể nào lấy đâu ra được 400 đô la Mỹ tiền tiết kiệm cho một trường hợp khẩn cấp nào đó (Tháng 5 năm 2018).

Community Development Agency

Building and Safety

Environmental Health

Services

Planning

Sustainability

Environmental Review

Housing

→ [Housing Homepage](#)

→ [Affordable Housing](#)

→ [Coast Guard Housing](#)

→ [Fair Housing](#)

→ [Housing Element](#)

→ [Just Cause](#)

→ [Dispute Resolution](#)

Federal Grants

Mapping

Code Enforcement

✓ [Subscribe to this page](#)

Học thêm về Chính sách Chính Đáng đối với việc thu hồi ở Hạt Martin



Chính sách Chính Đáng nhằm mang đến sự ổn định cho các hộ gia đình đang thuê nhà ở, ngăn chặn việc chấm dứt hợp đồng cho thuê mà không nêu rõ lý do.

Vào lúc 5:30 chiều ngày 11 tháng 9 năm 2018, Ủy ban giám sát sẽ thực hiện một buổi hội thảo về chính sách Chính Đáng, tiếp nhận ý kiến của công chúng và quyết định liệu đội ngũ nhân viên có nên theo đuổi sự phát triển của các điều lệ Chính Đáng hay không.

Để tham gia sự kiện này, Cơ quan Phát triển Cộng đồng sẽ chủ trì hai cơ hội học tập cộng đồng nơi mà các thành viên cộng đồng có thể đặt câu hỏi về chính sách Chính Đáng.

* Thứ Tư, ngày 5 tháng 9 năm 2018*

Trung tâm Cộng đồng San Geronimo Valley
6350 Drake Ave, San Geronimo, CA 94963
Lúc 6:30 chiều

* Thứ Năm, ngày 6 tháng 9 năm 2018*

Phòng đa chức năng, Học viên Bayside Martin Luther King Jr.
200 Philips Drive, Martin City, CA 94965
Lúc 6:30 chiều

Dịch vụ phiên dịch tiếng Tây Ban Nha sẽ được cung cấp trong tất cả các cuộc họp. Những người tham dự sử dụng dịch vụ này sẽ được cho thêm thời gian để trình bày ý kiến tại hội thảo Ủy ban Giám sát vào ngày 11 tháng

▶ [Background](#)

▶ [Community Workshops](#)

▶ [Frequently Asked Questions](#)

▶ [Additional Resources](#)

LIÊN HỆ

CHỦ NHÀ VÀ NGƯỜI THUÊ



LEGAL
AID *of*
MARIN
Justice for all

Ngăn chặn tình trạng di dời
Hội thảo nhà thuê mướn
September 11, 2018
marincounty.org/justcause

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI CƠ CẤU CHÍNH SÁCH

12

Các vấn đề

- Một số người thuê thiếu sự ổn định lâu dài
- Hợp đồng thuê mướn dân cư có thể bị chấm dứt mà không cần lý do cụ thể nào cả

Các hồi đáp hứa hẹn

- Thúc đẩy sự ổn định bằng cách đề ra các căn cứ đối với việc chấm dứt hợp đồng thuê mướn tự nguyện
- Nâng cao ý thức về quyền và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI CÁC LÝ DO CĂN BẢN CỦA CHÍNH SÁCH

13

- Ở một thị trường đất đỏ với tỷ lệ chỗ trống thấp, việc thu hồi có thể dẫn đến tình trạng di dời khỏi khu vực, bởi nhà ở thay thế không có và/ hoặc chi phí chuyển chỗ có lẽ không thể chi trả được
 - Hạt Marin trực thuộc khu vực giữ vị trí số hai về giá bán nhà trung bình cao nhất nước
 - Trong giai đoạn giữa năm 2009 và 2017, giá thuê trung bình ở Hạt Marin đã tăng 65%
 - 30% cư dân Marin dưới Tiêu chuẩn Tự túc của California, và tỷ lệ vô gia cư và các hộ gia đình có nguy cơ vô gia cư cũng trên đà tăng nhanh

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI SỰ QUAN TÂM CỦA CHÍNH SÁCH

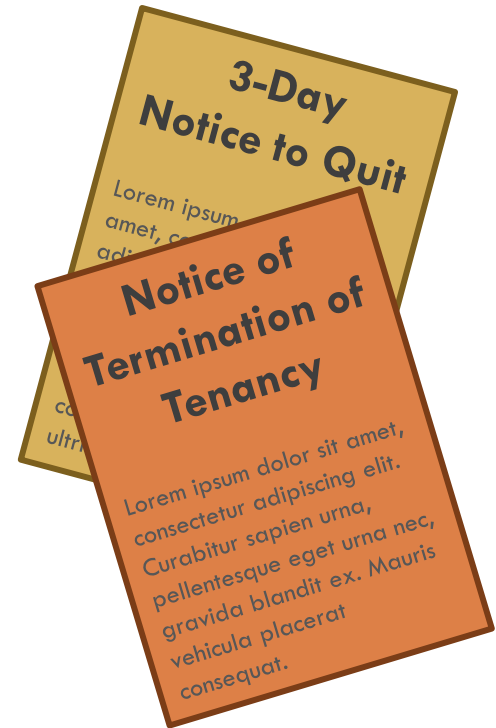
14

- Các điều lệ Chính Đảng có thể làm cho tiến trình thu hồi trở nên phức tạp và tốn nhiều thời gian đối với chủ nhà
 - Những quy định được tăng cường có thể ảnh hưởng đến chi phí hoạt động hoặc làm giảm lợi tức đầu tư của chủ nhà
 - Giá cả chi phí tăng lên có thể làm tăng giá thuê và giảm việc đầu tư vào tài sản
- Một số chủ tài sản chống đối các chính sách Chính Đảng vì lo lắng rằng chúng có thể kéo theo các chính sách bình ổn hóa việc thuê mướn
- Luật tiểu bang đã bao gồm một số sự bảo vệ mà chính sách Chính Đảng đang định hướng đến

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI QUY TRÌNH THU HỒI TOÀN BANG

15

1. Chủ nhà chấm dứt việc thuê mướn theo đúng quy định pháp luật
2. Nếu người thuê không dọn đi sau khi việc thuê mướn đã kết thúc, thì sẽ có thông báo yêu cầu rời đi (“Thông báo yêu cầu dọn đi”)
3. Nếu người thuê không dọn đi sau thông báo, thì chủ nhà kiện người thuê ra tòa về việc nắm giữ tài sản trái phép



SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI LÝ DO CHẤM DỨT VIỆC THUÊ MƯƠN

16

Luật tiểu bang

Không thể trả tiền thuê

CCP § 1161(2)

Phá vỡ hợp đồng thuê

CCP § 1161(3)

Hoạt động gây rối hoặc
phạm tội

CCP § 1161(4)

Rút lại tài sản nhà ở ra
khỏi thị trường (Đạo luật
Ellis)

Civ. §§ 7060 *et seq.*

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI LÝ DO CHẤM DỨT VIỆC THUÊ MƯƠN

17

State Law

Failure to Pay Rent

CCP § 1161(2)

Breach of Lease

CCP § 1161(3)

Nuisance or Criminal Activity

CCP § 1161(4)

Withdrawing Unit from
Market (Ellis Act)

Civ. §§ 7060 *et seq.*

Hạt Marin có thể đẩy mạnh hơn việc điều chỉnh chấm dứt đối với các ưu tiên chính sách của Hạt bằng cách liệt kê “những sự chính đáng” đối với việc thu hồi.

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI “SỰ CHÍNH ĐÁNG” VẬN HÀNH THẾ NÀO

18

- Điều lệ địa phương có thể vạch rõ những lý do để chấm dứt việc thuê mướn dân cư, và việc đó phải diễn ra trước khi chủ nhà đuổi người thuê ra khỏi nhà
- Luật tiểu bang chi phối những khía cạnh sau:
 - Thông báo luôn được yêu cầu khi chấm dứt một việc thuê mướn (Quy tắc Dân sự §§ 1946-1946.1)
 - Các hành động cụ thể của người thuê luôn luôn là căn cứ cho việc thu hồi
- Một chính sách “Chính Đáng” không giới hạn khả năng của chủ nhà trong việc tăng giá cho thuê

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI LÝ DO CHẤM DỨT VIỆC THUÊ MướN

19

Có nguyên nhân

- Hành động của người thuê dẫn đến sự chấm dứt
(chẳng hạn như không thể trả tiền thuê)

Không có lỗi

- Hành động của người thuê không liên quan đến sự chấm dứt
(chẳng hạn chủ nhà quyết định xóa tài sản cho thuê từ thị trường thuê mướn nhà)
- Pháp lệnh địa phương có thể:
 - *Trợ giúp tái định cư*
 - *Quyền trở lại đầu tiên*

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI CÁC VÍ DỤ

20

Những lý do phổ biến của “có nguyên nhân”

- Không thể trả tiền thuê
- Người thuê ngăn không cho chủ nhà tiếp cận tài sản cho thuê
- Hư hỏng hoặc phiền phức do người thuê gây ra

Những lý do phổ biến của “Không có lỗi”

- Người chủ/Thành viên gia đình chuyển đến
- Người chủ trở lại tài sản cho thuê
- Cải tạo đáng kể
- Phá sập
- Chuyển đổi căn hộ

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI CÁC KHU VỰC VỚI SỰ CHÍNH ĐÁNG

21



Các ví dụ bao gồm. . .

- Hạt Alameda
- Berkeley
- East Palo Alto
- Emeryville
- Hayward
- Mountain View
- Oakland
- Richmond
- San Francisco
- San Jose
- Union City

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI TƯƠNG TÁC VỚI CÁC SỰ BẢO VỆ KHÁC

22

- Luật tiểu bang:
 - ▣ Bao gồm một số sự bảo vệ chống quấy rối
 - ▣ Cấm phân biệt đối xử đối với các tầng lớp được bảo vệ (*Quy tắc Chính phủ § 12955*)
 - ▣ Phê chuẩn các điều lệ địa phương bổ sung nhằm chống lại sự quấy rối (*Quy tắc dân sự § 1940.2(d)*)
- Điều lệ địa phương có thể:
 - ▣ củng cố những hành động bị cấm như một phương án
 - ▣ Cung cấp các định nghĩa rõ ràng hơn về các hoạt động bị cấm
 - ▣ Định nghĩa những hư hại/ hình phạt đối với những hoạt động bị cấm cụ thể
 - ▣ Mở rộng những hoạt động bị cấm

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI CÁC SỰ BẢO VỆ NGƯỜI THUÊ THEO LUẬT TIỂU BANG

23

Hoạt động bị cấm	Trích dẫn
Gián đoạn, hoặc đe dọa gián đoạn các dịch vụ cơ bản	Civ. §§ 1940.2, 1941 – 1941.2
Không tận tâm thực hiện việc tu sửa	Civ. §§ 1941, 1941.2(b)
Lạm dụng quyền hạn xâm phạm tài sản cho thuê mướn	Civ. §§ 1940.2, 1954, Pen. § 518
Tháo dỡ tài sản cá nhân từ nơi sinh sống	Civ. § 1940.2, Pen. § 484
Lừa gạt, đe dọa hoặc ép buộc dọn đi	Civ. §§ 51.7, 1940.2, 1940.3, Pen. § 518
Đe dọa hoặc hành động dựa trên tình trạng di trú	Civ. Civ. §§ 1940.3
Can thiệp vào quyền của người thuê đối với sự riêng tư và thoải mái yên lặng ở nơi cư trú của họ	Civ. §§ 1927, 1940.2, 1940.3, 1954
Trả đũa việc thực hiện quyền lợi theo luật địa phương, tiểu bang hoặc liên bang	Civ. §§ 1942.5, 1953

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI CÁC LỰA CHỌN ĐỂ XEM XÉT THÊM NỮA

24

- Loại nhà ở nào sẽ được quy định?
 - ▣ Ví dụ, Tất cả các loại nhà ở, miễn trừ những ngôi nhà đã có chủ sở hữu, v.v...
- Những người thuê nào sẽ hưởng lợi?
 - ▣ Ví dụ, dành sự bảo vệ đặc biệt cho người cao niên hoặc khuyết tật, hạn chế thu hồi do không có lỗi suốt năm học dành cho các hộ gia đình có con nhỏ, v.v...
- Yêu cầu trợ giúp tái định cư hoặc quyền trở lại đầu tiên đối với việc thu hồi “không có lỗi”?
- Quy định thông báo nội dung chấm dứt?
- Thu thập dữ liệu dựa trên các thông báo chấm dứt?

Các kiến nghị

1. Tiếp nhận sự trình bày của đội ngũ nhân viên và tán đồng những thay đổi đối với chương trình thanh tra nhà ở phức hợp của Hạt;
2. Tổ chức một hội thảo và tiếp nhận ý kiến công chúng về các chính sách Chính Đáng đối với việc thu hồi (“Chính Đáng”); và
3. Chỉ đạo đội ngũ nhân viên theo sát một trong những lựa chọn sau:
 - Chuẩn bị một bản thảo quy định Chính Đáng trình Ủy ban xem xét trong phiên điều trần sắp tới; hoặc
 - Đình chỉ hoặc tạm dừng xem xét một quy định Chính Đáng.

Câu hỏi/Bình luận? Liên hệ:

Leelee Thomas lthomas@marincounty.org

Debbi La Rue dlarue@marincounty.org



Photo Credit: Jeff Wong

Community Development Agency
3501 Civic Center Drive, Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 473 6269 T / 415 473 7880 F

SỰ CHÍNH ĐÁNG ĐỐI VỚI VIỆC THU HỒI CÁC YÊU CẦU THÔNG BÁO

28

Hạt có thể quy định Thông báo nội dung Chấm dứt

- Dẫn ra một trong những Chính Đáng trong điều lệ địa phương
- Thông tin cho người thuê bị chấm dứt hợp đồng những quyền lợi theo điều lệ địa phương
- Cung cấp bản sao của thông báo cho Hạt
Thông báo nên bao gồm những chi tiết về việc thuê mướn:
 - Số tiền thuê
 - Tiểu sử thuê
 - Chi tiết về quyền sở hữu

