

QUYỀN HẠN VÀ GIỚI THIỆU THUÊ MướN

CƯ XÁ KHÔNG THUỘC LUẬT KIỂM SOÁT THUÊ MướN - ĐÒI HỎI VỀ 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.

1 NÊN BIẾT VỀ LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN THÔNG BÁO "KHÔNG LÝ DO" CHO CÁC ĐƠN VỊ KHÔNG PHẢI LÀ THUÊ MướN THUỘC LUẬT KIỂM SOÁT

Luật liên quan đến việc trục xuất đối với đơn vị không thuộc luật kiểm soát thuê mướn được nói nhiều trong các quy chế tiểu bang. * Tuy nhiên, kể từ ngày 1 tháng Bảy, 2003, Thành Phố San José sẽ áp dụng một đòi hỏi bổ túc cho chủ nhân gia cư không thuộc luật kiểm soát thuê mướn có ba hay nhiều đơn vị trong Thành Phố San José. Đòi hỏi mới này có ghi trong Bộ Luật Đô Thành San José, Phần 7 của Đoạn 17.23, gọi là **Sắc lệnh Hòa Giải và Trọng Tài Tranh Chấp Thuê Mướn**.

Bắt đầu ngày 1 tháng Bảy, 2006, chủ nhân bắt buộc phải gửi đi một đề nghị mời tham dự một **CUỘC hòa giải** không ràng buộc, nếu họ gửi cho người thuê mướn cư ngụ trong căn hộ trong một năm hoặc lâu hơn, thông báo "Không Lý Do" (No Cause) để dọn đi nơi khác.

Nếu người thuê mướn chấp nhận đề nghị hòa giải của chủ nhân:

- Cả hai chủ nhân và người thuê mướn phải tham gia.
- Cả hai bắt buộc phải nghe lời mở đầu của người hòa giải và các điều thắc mắc do bên kia phát biểu.
- Cả hai sẽ được dành cho cơ hội phát biểu ý kiến của mình.
- Không bên nào bị bắt buộc phải thương thảo hoặc đi đến một sự đồng thuận.
- Nếu các bên đồng ý tham gia, người hòa giải sẽ giúp hai bên đi đến một sự thỏa thuận.
- Các bên có thể rút lui khỏi cuộc hòa giải bất cứ lúc nào họ muốn sau lời mở đầu của bên kia.
- Nếu hai bên muốn giải quyết tranh chấp, họ có thể soạn thảo một hợp đồng có giá trị ràng buộc pháp lý cả hai bên.

2 ÁP DỤNG CHO CÁC ĐƠN VỊ THUÊ MướN

- Đòi hỏi mới này áp dụng cho các gia cư ba căn, bốn căn hoặc lớn hơn, xây cất SAU ngày 7 tháng Chín, 1979.
- Nhà gồm có ba hộ, bốn hộ hay nhiều hộ hơn xây cất trước ngày 7 tháng Chín, 1979 thường phải tuân theo đầy đủ các điều khoản của Sắc lệnh Hòa Giải và Trọng Tài Tranh Chấp Thuê Mướn.
- Công đô, nhà hai hộ, nhà hai tầng chung vách và cư gia hộ đơn được miễn khỏi đòi hỏi hòa giải này.
- Một số đơn vị để bán trên thị trường (chủ nhân tìm cách bán bất động sản) cũng được miễn khỏi đòi hỏi hòa giải.

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

Lấy 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