

LIÊN HIỆP CHỐNG VIỆC TRỤC XUẤT NHÀ TẠI SF: CHUNG CƯ ĐANG Ở BỊ BÁN?

Quyền của bạn không thay đổi KHI chủ nhà của bạn là người mới. Bạn không thể bị đuổi ra khỏi nhà, tiền thuê nhà của bạn không thể bị nâng lên, hoặc hợp đồng thuê nhà của bạn không thể bị thay đổi chỉ vì chung cư của bạn đã được bán.

Vì vậy, đừng hoảng sợ! Đây là thời gian quan trọng để tìm biết về quyền lợi của bạn là quan trọng, nhưng có một vài việc bạn có thể thực hiện để tự bảo vệ mình và ở lại trong nhà.

Khi một tòa nhà được bán, thường là một trong ba điều sẽ xảy ra:

1. Tòa nhà được chuyển thành nhà chung cư cao cấp hoặc một hình thức sở hữu chung được gọi là "thuê nhà chung (TIC)" để bán làm nhà ở cho người mua.
2. Chủ nhà tìm cách sống trong một hoặc nhiều đơn vị và có thể muốn các thành viên trong gia đình sống trong các đơn vị khác.

Chủ nhà có thể dọn vào căn hộ của bạn để ở được gọi (OMI) để di chuyển vào căn hộ của bạn, nhưng họ phải tuân theo quy trình OMI hợp pháp. Nhiều vụ trục xuất OMI là giả mạo và căn hộ được tìm thấy trống hoặc được cho thuê lại cho những người thuê nhà mới với mức giá thị trường, việc này là bất hợp pháp.

3. Tòa nhà sẽ tiếp tục coi là tài sản cho thuê để đầu tư (chủ nhà sống ở nơi khác).

Mua một tòa nhà trong thị trường ngày nay là tốn kém, và các chủ nhà mới có thể đang tìm cách để tăng lợi nhuận của họ:

Họ có thể cố gắng để người thuê nhà ký các hợp đồng cho thuê mới, có hạn chế hơn hoặc họ có thể cố gắng lấy đi các dịch vụ để tận dụng được tiền thuê của bạn.

Họ có thể khuyến khích người thuê nhà di chuyển ra bằng cách đưa ra tiền thiệt hại (một đề nghị mua lại). Bạn không phải chấp nhận đề nghị này. Có khả năng sẽ không phải là một thỏa thuận tốt cho bạn.

Đôi khi sách nhiễu làm quấy rối vào những người thuê nhà dài hạn vì họ đang trả tiền thuê thấp, và khi người thuê dài hạn bị đuổi đi, chủ nhà sẽ có thể nâng tiền thuê lên bất cứ giá gì họ muốn.

"Thoả thuận Ước tính" hoặc "Bảng câu hỏi cho thuê" là gì? Tôi có nên ký nó?

Khi một tòa nhà được treo giá bán, người môi giới thường sẽ yêu cầu người thuê nhà điền vào một "hợp đồng bất hợp pháp" hoặc "bảng câu hỏi cho người thuê nhà" để ký tên vào. Chủ nhà đang tìm kiếm thông tin trong biểu mẫu này để củng cố những gì về bạn, và những gì bạn có thể làm và không thể làm trên bất động sản. Bạn không cần phải điền vào đơn hoặc ký tên vào biểu mẫu này trừ khi hợp đồng thuê nhà trước đó của bạn có yêu cầu này.

Bạn có thể muốn viết thư tay của mình thay vào đó, vì sẽ ít có khả năng được dùng để chống lại bạn nếu bạn quên chia sẻ một việc gì đó, và khi viết thư tay thì có thể cho phép bạn ghi lại các thỏa thuận bằng miệng như là sẽ có bạn cùng phòng mới, có con vật nuôi, có bãi đậu xe, hay được sử dụng sân sau, vv.

Nếu chủ nhà đặt câu hỏi liệu bạn có phải là "người thuê được bảo vệ" vì mục đích trục xuất người thuê nhà để lấy lại nhà cho chủ nhà ở (thí dụ., như người cao niên, người tàn tật hay gia đình có con), thì bạn cần phải trả lời câu hỏi này để xác nhận tình trạng được bảo vệ của bạn vào những lần sau đó.

Tôi có cần phải ký hợp đồng mới không?

Nhiều chủ nhà mới cố gắng ép buộc người thuê nhà ký hợp đồng mới. Bạn không phải ký một thỏa thuận mới khác biệt đáng kể so sánh với thỏa thuận hiện tại của bạn!! Chỉ khi nào chủ nhà của bạn cung cấp cho bạn một thỏa thuận giống như bây giờ bạn đang có để có thể buộc bạn phải ký tên vào. Nếu bạn đã thuê một căn hộ khi bạn chuyển đến đã có hợp đồng, nhưng hiện đang chuyển sang hợp đồng hàng tháng, thì có lẽ sẽ an toàn hơn nếu bạn ký hợp đồng khác. Ngoài ra, bạn có lợi thế là khi ký một hợp đồng mới cho người thuê nhà với điều kiện là sẽ bảo vệ bạn khỏi việc bị 'trục xuất không có lỗi' (như là lệnh trục xuất Ellis hoặc OMI) trong thời gian thuê.

TĂNG TIỀN THUÊ NHÀ:

Một chủ nhà mới không thể nâng tiền thuê vượt quá số tiền cho phép, trừ khi họ đang có quỹ 'ngân hàng' mà tiền nhà tăng lên và chủ nhà trước đó thì không có gánh việc này. Những khoản tăng này phải là số cho phép trong những năm được đề cập. Việc tăng tiền thuê đòi hỏi một thông báo bằng văn bản 30 ngày. Nếu khoản tiền thuê tăng lên 10% hoặc hơn, cần phải có văn bản thông báo 60 ngày.

LỆNH ELLIS:

Nếu tòa nhà bạn đang ở để bán, bạn nên tìm hiểu về Đạo luật Ellis. Đây là luật của tiểu bang cho phép chủ nhà rời khỏi kinh doanh cho thuê bằng cách trục xuất tất cả những người thuê nhà và lấy tòa nhà ra khỏi thị trường. Luật này được sử dụng như một lỗ hổng để thoát dưới sự kiểm soát của việc tăng tiền thuê nhà, bằng cách cho thuê nhà lại đến những người thuê nhà mới để được có giá thuê nhà thị trường hiện tại. Và việc này cũng sẽ làm tăng giá bán hơn khi bán một tòa nhà bất động sản không có người thuê trong đó.

Những người thuê nhà phải đối mặt với lệnh trục xuất của Ellis và có đến 120 ngày để di chuyển, trừ khi họ là người cao niên hoặc người tàn tật, trong trường hợp đó thì họ có một năm thời hạn. Họ cũng nhận được tiền tái định cư. Mặc dù khó có thể chống lại lệnh trục xuất của Đạo luật Ellis bằng cách thu hút sự chú ý đến việc sử dụng không trung thực của chủ nhà.

BẠN CẦN PHẢI NÓI CHUYỆN VỚI CỐ VẤN (VÀ ĐỪNG CÓ KÝ BẤT CỨ GIẤY TỜ NÀO TRƯỚC KHI NẾU TÒA NHÀ CỦA BẠN ĐANG TREO GIÁ BÁN. VÀO TRANG MẠNG WWW.SFADC.ORG ĐỂ TÌM THÔNG TIN VỀ CÁC NHÓM TRONG THÀNH PHỐ CÓ NHỮNG DỊCH VỤ TRÊN.

(Thông tin được cung cấp bởi Hiệp hội Người Thuê nhà San Francisco và Ủy ban Nhà ở của San Francisco)