

ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER Y CAUSA JUSTA GUÍA PARA PROPIETARIOS

ORDENANZA EN VIGOR EL 2 DE JUNIO DE 2022

1 ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER

Limita el aumento del alquiler residencial a un máximo del 4% anual

2 ORDENANZA DE DESALOJO POR CAUSA JUSTA

Establece procedimientos de desalojo por Causa Justa y otras protecciones para el inquilino

Las ordenanzas no se aplican a determinados tipos de bienes inmuebles residenciales, entre ellos:

- ◆ Hoteles y estancias transitorias, incluidas las propiedades con un Permiso de Alquiler de Corto Plazo de la Ciudad de Oxnard (STR);
- ◆ Acogidas en hospitales sin fines de lucro, centros religiosos, centros de cuidados prolongados y residencias autorizadas para personas de la tercera edad;
- ◆ Residencias estudiantiles que son propiedad y están gestionadas por una institución de enseñanza superior o una escuela desde el jardín de infancia hasta el 12vo grado;
- ◆ Viviendas en las que el inquilino comparte baño o cocina con el Propietario que mantiene su residencia principal en el inmueble;
- ◆ La mayoría de las residencias unifamiliares ocupadas por el Propietario, incluida una residencia en la que el Propietario-ocupante alquile o arriende un máximo de dos dormitorios. Véase el Capítulo 27-24 (B)(3) del Código de la Ciudad para obtener más detalles;
- ◆ Un dúplex en el que el Propietario ocupa una de las unidades como lugar de residencia principal del Propietario al inicio del Arrendamiento, mientras el Propietario continúe ocupándolo.

¿PREGUNTAS?



Escríbanos por correo electrónico a:
rent.stabilization@oxnard.org



Llámenos al:
(805) 385-7899

¡OBTENGA MÁS INFORMACIÓN SOBRE LAS NUEVAS !PROTECCIONES DE LA CIUDAD PARA LOS INQUILINOS!



ESCANEE EL CÓDIGO

www.oxnard.org/RSO

GUÍA PARA ARRENDATARIOS

Resumen de la Ordenanza de Estabilización del Alquiler

La ordenanza del alquiler no se aplica a:

- Una unidad sujeta al Sistema de Estabilización del Alquiler en Parques de Casas Móviles de la Ciudad;
- Viviendas restringidas por escrituración como viviendas asequibles; y
- Bienes inmuebles residenciales que son enajenables por separado del título de propiedad de cualquier otra unidad de vivienda, con algunas excepciones.
- Todo bien inmueble residencial cuyo certificado de habitabilidad sea posterior al 1 de febrero de 1995

La nueva ordenanza pone límite a los aumentos de los alquileres residenciales al 4% anual. Se prohíbe más de un aumento del alquiler en un período de doce (12) meses.

Puede haber circunstancias en las que los propietarios puedan incrementar el alquiler por encima del 4% para obtener una rentabilidad razonable por su propiedad. Si cree que este es el caso de su propiedad, debe proporcionar una copia de la Petición de Rentabilidad Razonable de la Ciudad tanto a la Ciudad como al inquilino o inquilinos pertinentes, así como una prueba a la Ciudad de que la petición fue enviada al inquilino o inquilinos pertinentes.

La Petición de Rentabilidad Razonable de la Ciudad está disponible en:

<https://bit.ly/fair-return>

Requisitos de los avisos

Los Propietarios deben avisar a los inquilinos sobre la Ordenanza de Estabilización del Alquiler y su derecho a responder a cualquier Petición de Rentabilidad Razonable presentada.

Cualquier aviso relativo al aumento del alquiler a un inquilino, debe incluir:

- el Aviso de la existencia del Artículo II, Capítulo 27, del Código de la Ciudad;
- El derecho del inquilino a responder a cualquier Petición de Rentabilidad Razonable presentada ante la Ciudad
- Ningún aumento de alquiler tendrá efecto hasta que se hayan cumplido los requisitos anteriores.

La notificación al inquilino debe redactarse en el idioma utilizado para negociar las condiciones del arrendamiento (y debe ser por escrito si el contrato es escrito).

Los Arrendadores sujetos a la Ordenanza de Estabilización del Alquiler pagarán una tarifa de estabilización del alquiler según lo establecido por el Concejo Municipal. La Ciudad prevé establecer su tarifa de estabilización del alquiler para la primavera del 2023.

Resumen de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa

Tras 30 días de permanencia legal y continua, el propietario no puede poner fin al arrendamiento sin causa justa, que debe constar en un aviso por escrito. La causa justa puede considerarse con o sin culpa.

Al rescindir un contrato de arrendamiento (con o sin culpa), el propietario debe:

- Entregar un aviso por escrito al inquilino en el que se indique al menos un motivo de causa justa;
- Cuando el propietario y el inquilino hayan suscrito un contrato de alquiler por escrito, el propietario debe notificarlo en el idioma en que se haya redactado el contrato (además de en inglés). Si no existe un contrato de arrendamiento por escrito, el propietario debe proporcionar el aviso en el idioma que el propietario y el inquilino hayan utilizado para negociar las condiciones del arrendamiento (además de en inglés);
- No aceptar un alquiler por encima de los términos del arrendamiento; y
- Presentar a la Ciudad en un plazo de cinco (5) días tras la entrega al inquilino una copia auténtica del aviso de rescisión y un comprobante de la entrega.

En los desalojos por causa justa sin culpa, el propietario ofrecerá al inquilino una ayuda para el realojamiento por un total de dos meses de alquiler (la tarifa vigente cuando el propietario emitió el aviso de rescisión del contrato de arrendamiento) o \$5.000, la cantidad que sea mayor. La ayuda para el realojamiento debe prestarse en un plazo de 15 días naturales a partir de la entrega del aviso.

Requisitos de los avisos

Los propietarios están obligados a proporcionar por escrito a los inquilinos información sobre los Desalojos por Causa Justa y Otras Protecciones del Inquilino. Esto debe incluir protecciones relacionadas con el estatus de inmigración o ciudadanía según el artículo 1940.35 del Código Civil de California y el artículo 1161.4 del Código de Procedimiento Civil de California. El aviso debe colocarse en un lugar visible de la propiedad en los idiomas inglés, purépecha, mixteco, otomí, tagalog, zapoteco, náhuatl y español.

La violación de cualquier disposición se castigará en primer lugar mediante un citatorio civil, antes de su enjuiciamiento como delito menor, infracción o requerimiento civil.

Este folleto es sólo para información general y no es una declaración completa de la Ordenanza de Estabilización del Alquiler de la Ciudad de Oxnard o la Ordenanza de Causa Justa. El texto completo de dichas ordenanzas puede consultarse en el capítulo 27 del Código de la Ciudad, disponible a través del sitio web de la Ciudad.