

MEDIACIÓN Y ARBITRAJE VINCULANTE

PROBLEMA

- Grandes aumentos de renta causan inestabilidad, estrés, y desalojamiento de residentes de la Ciudad de Hayward.

POLÍTICA PROPUESTA

- Esta política fomentaría comunicación entre arrendadores e inquilinos sobre aumentos de renta que exceden 5%.
- Si un inquilino y un arrendador no pueden resolver un conflicto sobre un aumento de renta, mediación estaría disponible para ambas partes.
- Si no se puede resolver el conflicto por medio de mediación, arbitraje se haría disponible.
- El árbitro repasaría documentos y evaluaría si un aumento de renta más de 5% sería justificado.
- La decisión lograda durante arbitraje será vinculante.

SE APLICA A

- Unidades de alquiler construidas antes de 1979 con excepción de residencias unifamiliares y condominios.

RESULTADOS PREVISTOS

- Crea estabilidad de vivienda a través de aumentos de renta predecibles.

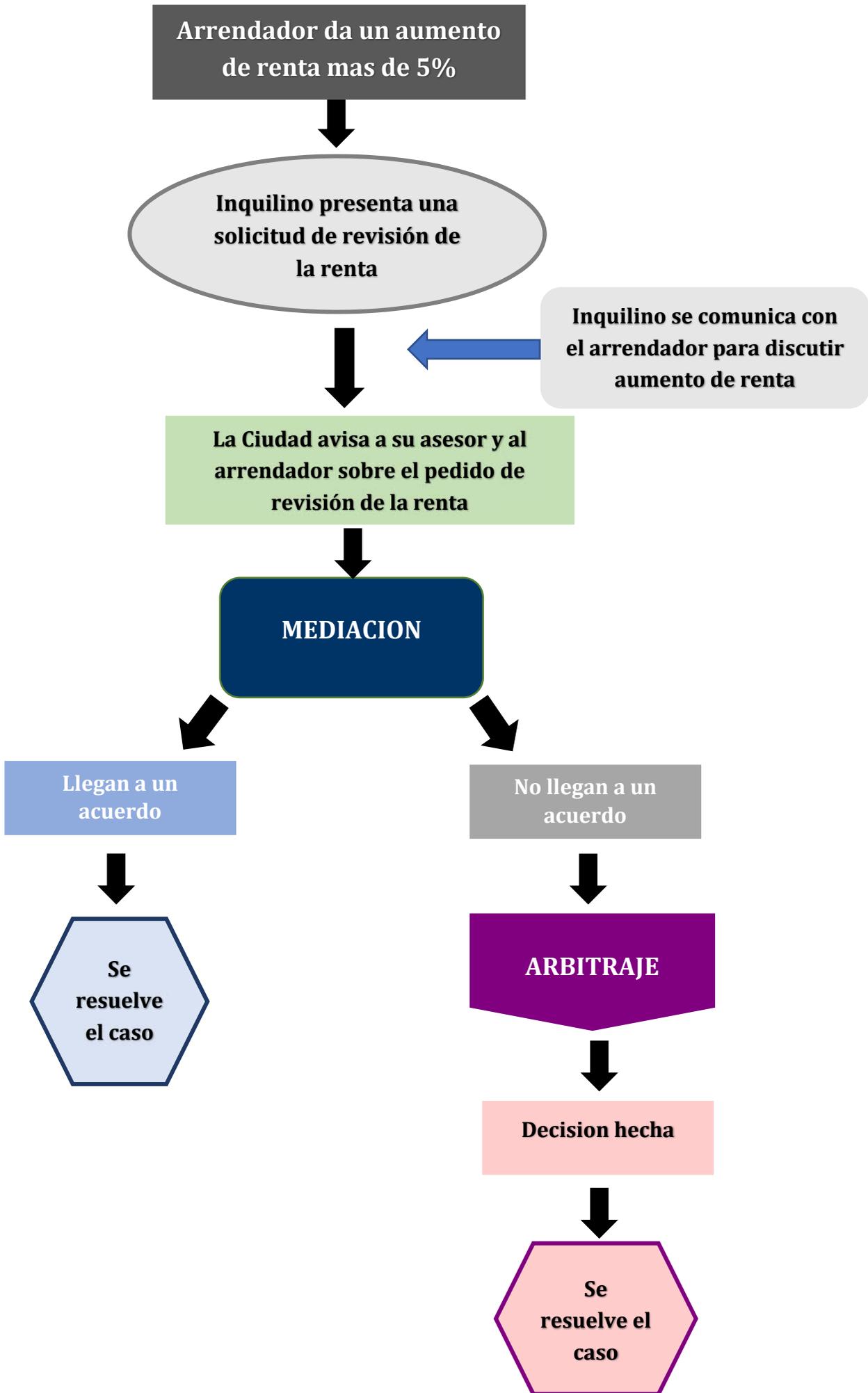
HÁGANOS SABER LO QUE PIENSA

- ¿Qué opinas sobre la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Proporcione cualquier comentario adicional sobre la política propuesta o cualquier otro problema de alquiler en la Ciudad.

CUADRO DE DATOS RÁPIDOS

- 22,237 unidades de alquiler estimadas en la ciudad
- El 48% de todas las unidades de vivienda son unidades de alquiler
- 14,941 unidades estimadas cubiertas por la política actual
- 1979 – el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 las solicitudes de descontrol recibidas por la ciudad
- 1,000 – 1,600 unidades estimadas que son protegidas actualmente de grandes aumentos de renta

PROCESO PROPUESTO DE MEDIACION Y ARBITRAJE VINCULAR



ELIMINACIÓN DEL PROCESO DE DESCONTROL DE UNIDADES DE ALQUILER CONTROLADO

PROBLEMA

- Hay solo 1,000-1,600 unidades en la Ciudad de Hayward protegidas de aumentos de renta grandes.
- La política actual de estabilización de alquileres exime a los propietarios del control de alquileres, si el propietario realiza reparaciones que cuestan más de \$ 1,500 a \$ 3,100 cuando la unidad queda vacante.

POLÍTICA PROPUESTA

- Eliminación del proceso de descontrolamiento de unidades de renta controlada.

SE APLICA A

- Aproximadamente 1,000 a 1,600 unidades de renta controladas restantes.

LOS RESULTADOS ESPERADOS

- Preservar el estimado de 1,000 a 1,600 unidades de renta controlada dentro de la Ciudad.

HÁGANOS SABER LO QUE PIENSAS

- ¿Qué opinas sobre la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Proporcione cualquier comentario adicional sobre la política propuesta o cualquier otro problema de alquiler en la Ciudad.

CUADRO DE DATOS RÁPIDOS

- 22,237 unidades estimadas de alquiler en la ciudad
- El 48% de todas las viviendas son unidades de alquiler.
- 14,941 unidades estimadas cubiertas por la póliza actual.
- 1979 - el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 solicitudes de descontrol recibidas por el Ayuntamiento.
- 1,000 - 1,600 unidades estimadas actualmente protegidas de grandes aumentos de alquileres.

ARCHIVAR AUMENTOS DE RENTA Y AVISOS DE EVICCIÓN

PROBLEMA

- Hay información limitada sobre aumentos de renta y terminaciones de tenencia con la ciudad lo cual es difícil responder sobre alojamiento de accesibilidad financiera y estabilidad.

POLITICA PROPUESTA

- Requerir propietarios archivar avisos con la ciudad sobre aumentos de renta y terminaciones de tenencia (desalojo).

ESTO APLICA A

- Todas las unidades de alquiler.

RESULTADOS ESPERADOS

- La ciudad coleccionará información sobre aumentos de renta y terminaciones de tenencia. Incluso la razón de terminar la tenencia.
- La ciudad podrá identificar tendencias de vivienda, resolver problemas de viviendas de renta, y propondrá soluciones potenciales basadas en los datos.

HÁGANOS SABER LO QUE PIENSA

- ¿Qué opinas sobre la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Favor de proveer cualquier otro comentario sobre este tema y propuesta, o cualquier otro problema referente a las viviendas de alquiler en la ciudad.

CUADRO DE DATOS RÁPIDOS

- 22,237 unidades de alquiler en la ciudad
- El 48% de todas las viviendas son unidades de alquiler
- 14,941 unidades estimadas cubiertas por la póliza actual
- 1979 – el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 solicitudes de descontrol recibidas por la ciudad
- 1,000 – 1,600 unidades estimadas actualmente protegidas de grandes aumentos de renta

PROGRAMA DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN PARA DESALOJOS DONDE EL INQUILINO NO TIENE LA CULPA

PROBLEMA

- Algunos desalojos en los cuales no hay culpa del inquilino y la pérdida inesperada de la vivienda hace que sea difícil para los inquilinos para encontrar nuevas viviendas porque no están preparados para pagar un nuevo depósito, los primeros meses y últimos meses, y los costos de mudanza.

POLÍTICA PROPUESTA

- Un programa de asistencia de reubicación requeriría que un arrendador pague a un inquilino por sus costos de reubicación si se requiere que el inquilino se mueva debido a un desalojo sin culpa (la mudanza del propietario, la retirada de una unidad del mercado de alquiler o el cumplimiento de los requisitos del gobierno).
- El pago sería necesario para el desplazamiento permanente o temporal.
- Los arrendadores tendrían que pagar tres veces los alquileres de mercado justos para la reubicación permanente, o una tarifa diaria basada en los costos del Hotel para la reubicación temporal.

SE APLICA A

- Todas las unidades de alquiler.

RESULTADOS PREVISTOS

- Reducir el riesgo de que un inquilino experimente una inestabilidad extrema en la vivienda y/o se convierta en un vagabundo debido a los costos asociados con la pérdida inesperada de vivienda.

HÁGANOS SABER LO QUE PIENSA

- ¿Qué opinas sobre la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Proporcione cualquier comentario adicional sobre la política propuesta o cualquier otro problema de alquiler en la Ciudad.

CUADRO DE DATOS RÁPIDOS

- 22,237 unidades de alquiler estimadas en la ciudad
- El 48% de todas las unidades de vivienda son unidades de alquiler
- 14,941 unidades estimadas cubiertas por la política actual
- 1979 – el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 las solicitudes de descontrol recibidas por la ciudad
- 1,000 – 1,600 unidades estimadas que son protegidas actualmente de grandes aumentos de renta

PROTECCIONES CONTRA REPRESALIAS DE INQUILINOS

PROBLEMA

- Algunos de los inquilinos evitar comunicarse con los propietarios y/o plantear inquietudes acerca de su situación de alojamiento debido al temor de represalias de los propietarios.
- Si bien la ley estatal protege a un inquilino de represalias por parte de un arrendador, no proporciona ejemplos detallados de represalias ni establece sanciones monetarias específicas por participar en conductas de represalia.

POLÍTICA PROPUESTA

- Una política de protección de inquilino local proporciona A los inquilinos derechos legales si son acosados o contraen represalias por un arrendador y establece multas pagadas a los inquilinos, si se viola la póliza.
- Una política local puede proporcionar detalles sobre conducta inaceptable que la ley estatal habla más en general (ejemplos proporcionados por separado).

SE APLICA A

- Todas las unidades de alquiler.

RESULTADOS PREVISTOS

- Identifique la conducta inaceptable del arrendador que se consideraría acoso.
- Establecer sanciones monetarias mínimas.
- Proporcionar una mayor seguridad a los inquilinos, lo que podría alentar a comunicarse con los propietarios y/o plantear inquietudes acerca de conducta inaceptable.

HÁGANOS SABER LO QUE PIENSA

- ¿Qué piensa o cuál es su opinión sobre los requisitos y el proceso de la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Proporcione cualquier comentario adicional sobre la política propuesta o cualquier otro problema de alquiler en la Ciudad.

QUICK FACTS BOX

- 22,237 unidades de alquiler estimadas en la ciudad
- El 48% de todas las unidades de vivienda son unidades de alquiler
- 14, 941 unidades estimadas cubiertas por la política actual
- 1979 – el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 las aplicaciones de descontrol recibidas por la ciudad
- 1.000 – 1.600 unidades estimadas para ser protegidas actualmente de grandes aumentos de renta.

PROTECCIONES CONTRA REPRESALIAS DE INQUILINOS - POLÍTICA PROPUESTA

Una política de protección contra represalias del inquilino definiría específicamente el acoso y brindaría protección a los inquilinos de las prácticas comerciales de mala fe, tales como:

1. Interrumpir, reducir, o retener servicios a unidades de alquiler.
2. No realizar reparaciones y mantenimientos requeridos por contrato o ley.
3. No realizar y completar las reparaciones de manera oportuna y profesional de acuerdo con las leyes estatales.
4. Abuso del derecho de acceso a la unidad de alquiler según lo limitado por la ley estatal.
5. Use mentiras, amenazas o violencia para hacer que un inquilino desocupe una unidad de alquiler, incluidas las amenazas relacionadas con el estatus migratorio.
6. No aceptar o acusar recibo del alquiler de un inquilino.
7. Interfiere con el derecho a la privacidad del inquilino, incluidas las consultas sobre el estado de inmigración.
8. Interfiere con el derecho del inquilino al uso silencioso y al disfrute de la unidad de alquiler según lo define la ley estatal.