



《租戶搬遷援助條例 》摘要

自2020年8月20日起生效

海沃德市住房司

HAYWARD-CA.GOV/HOUSING | 510-583-4454 | HOUSING@HAYWARD-CA.GOV

本指南是《房客搬遷援助條例》（TRAO）的摘要。它不是條例的完整描述或替代品。可以將此摘要提供給租戶，以滿足TRAO的通知要求。如果此摘要與TRAO不同，則以TRAO為準。建議閱讀TRAO全文。全文可於“海沃市住房司”網站上找到：www.hayward-ca.gov/housing。“海沃市房租審查辦公室”可以回答有關TRAO的問題，但不提供法律建議。

I. 概貌

TRAO涵蓋兩種搬遷援助。首先是永久性搬遷援助。當租戶面臨無過錯驅逐時，此援助可以幫助租戶的搬遷成本。其次是臨時搬遷援助。它為無法暫時停留在出租單元中的房客提供財務幫助，因為房東必須對該單元進行必要維修。本摘要描述了每種類型的幫助，提供了作為TRAO新成員的房東及房客的義務信息。以下章節介紹永久及臨時搬遷協助要求，以及通知要求。

II. 永久搬遷援助

永久搬遷援助可幫助租戶搬遷費用。它僅適用於無過錯驅逐。下面解釋了什麼是無過錯驅逐。適用性部分說明了可申請此援助的單位類型。某些單位是不適用的，下面也對此有說明。最後，合規性部分說明了如果租戶或房東不遵守該條例將面臨的情況。

適用性

永久性搬遷援助適用於海沃市的所有出租單位，但以下情況除外：

- 酒店或汽車旅館
- 非營利性醫院，宗教設施，長期護理院或持照老人護理院
- 宿舍
- 房客與房主共用浴室或廚房的房屋
- 業主自住的單戶住宅，業主在該物業上出租房間或附屬住宅
- 業主居住在一個單元中的複式
- 所有者不是房地產信託，有限責任公司或公司的單一單位房地產。
- 最近15年內建造的新房屋

無過錯驅逐

房東有權終止租約，但僅出於某些原因。這些原因在海沃市的“驅逐正當理由”條款中進行了說明。有一些終止租約的原因不是由租戶引起的。這些稱為無故障驅逐。發生這種情況時，房客有資格獲得房東的經濟資助。無過錯驅逐包括：

- 在獲得許可後拆除出租單位，而不是重建
- 業主或其家庭成員搬入
- 業主根據租賃條款搬入
- 州或聯邦法律允許的任何無過錯驅逐

支付永久性搬遷援助

房東必須為無過錯驅逐提供搬遷協助。房東可以選擇以下其中一項：

- 向租戶支付等於一個月租金的金額，或

- 免除最后一个月租金

房東必須向租戶提供終止通知，以告知租戶他們必須離開出租單元。在通知中，房東必須告知租戶不再向其租用單元的原因。

如果是無過錯驅逐，房東必須告知房客其搬遷援助的權利。房東還必須告訴承租人將如何提供幫助。當房東選擇支付搬遷補助時，他們必須在15天內向租戶付款。

不合規（或不遵守）

對無過錯驅逐，如果房東不提供搬遷協助，則終止通知無效。接受了搬遷援助但不離開的租戶可被起訴。

III. 臨時搬遷援助

臨時搬遷援助為因租賃單元必要維修而必須離開的租戶提供幫助。此援助可為租戶提供部分生活費用，以確保租戶在施工期間有一個安全的住所。適用性部分說明了此類援助適用的單位類型。合規部分解釋了如果租戶或房東不遵守該條例將面臨的後果。

適用性

臨時搬遷援助適用於所有單位，但以下情況除外：

- 移動房屋或移動空間
- 醫院、擴建後的護理機構、療養院、非營利性老人院、或提供房間以及諸如餐食、清潔服務或社交項目等服務的宿舍
- 未被同一租戶連續30天以上租用的汽車旅館、賓館、旅行住房、客房和寄宿房

房東必須在以下情況下支付臨時搬遷援助：

- 必須對單元進行重大維修，或者
- 政府機構（例如法規執行機構）告知租戶離開，或租戶由於健康/安全狀況而離開

在某些情況下，房客可能需要離開單元以便進行維修，但不要求房東支付臨時搬遷費。比如政府機構確定的以下情況：

- 損害是自然災害造成的。如火災、洪水、或地震。
- 承租人或其客人造成或造成重大損失。

臨時安置補助金的支付

租戶有兩種選擇獲得資助。一是收取搬遷費並繼續支付租金。二是不收取搬遷費，也不交房租。

房東必須在通知房客必須離開租賃單位的三天內開始支付補助金。房東也可以提供有可比性的住房單位，代替補助金。該單元的大小和便利性必須相似。房東仍必須支付搬家費。

臨時搬遷援助可在移置期間每日發放。這稱為每日津貼。海沃市議會確定每日津貼率。當前金額為：

臨時安置援助每日津貼率。

| 付款 | 量 | 頻率 |
|---------|------------------|--------|
| 旅館或汽車旅館 | \$161 | 每戶每天 |
| 餐費 | \$32 | 每人每天 |
| 洗衣房 | \$1 | 每戶每天 |
| 寵物 | 貓\$ 31 狗\$ 56 | 每隻動物每天 |

移置超過60天的臨時安置補助金

如果60天內未進行維修，則要求會發生變化。租戶必須開始收取款項，並且必須再次支付租金。

如果在120天內未進行維修，則房東必須支付房租差額付款。租戶將不支付租金。租金差異付款是指相同規模單位的房客租金和公平市場租金之間的差額。如果租戶由於政府命令而不得不離開，則他們將在60天后獲得這些款項。表2列出了阿拉米達縣當前住房和城市發展部（HUD）公平市場租金。

2020-2021財政年度阿拉米達縣公平市場租金（FMR）（按臥室單位）

| 效率 | 一間臥室 | 兩臥室 | 三臥室 | 四臥室 |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| \$1,488 | \$1,808 | \$2,239 | \$3,042 | \$3,720 |

上訴程序

如果房東或房客在是否應支付補助金上存在異議，他們可以向“房租審查處”提出上訴。只有特定情形可以上訴：

- 導致必須搬離的原因是由房東導致或引起
- 導致必須搬離的原因是由房客或其客人引起或促成
- 因健康或安全狀況，要求租戶在沒有政府機構命令的情況下搬離
- 類似單元是否具有可比性
- 如果租戶有充分理由在120天后搬出具有可比性的單元

不合規

如果房客不同意離開單位，房東可以暫時終止房客。在這種情況下，租戶仍然有資格獲得臨時搬遷援助。

IV. 注意事項

房東有義務通知租戶其在《TRAO》下的權利。他們還必須告訴租戶什麼情況下有資格獲得援助。

初步通知。 房東必須在2020年9月19日之前將新TRAO權利通知所有租戶。在與新租戶簽訂租約時，房東還必須將新的TRAO通知新租戶。TRAO描述了房東應如何發出通知。這必須涵蓋：

- 發出書面通知，說明租賃單位應遵守TRAO
- 將此摘要或本條例的副本提供給其租戶

收到終止通知後。 房東每當向房客發出終止租約的通知時，房東必須通知房客是否有資格獲得搬遷援助。

“海沃市房租審查辦公室”創建了表格，以幫助房東遵循以下通知要求：

- 本概要文件
- 通知模板，告知租戶是否住在受TRAO涵蓋的租賃單位中
- 通知模板，告知租戶根據《TRAO》享有的權利